

Die Änderungen gegenüber der Fassung der 1. Offenlage sind rot markiert.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der

- Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) – Traufhöhe (TH max.) und Gebäudehöhe (GH max.) (§ 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse – maximal II in WA1 und II-III in WA2 (§ 20 (1) BauNVO)
- Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 (2) BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 (WA) gelten für die Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH max., GH max.):

- WA1: TH max. 6,5 m
GH max. 10,5 m

- WA2: TH max. 9,0 m
GH max. 11,5 m

1.2.1.2 Bezugspunkte der Festsetzungen der Hauptgebäude

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH max. und GH max.) gilt die Oberkante der nächstgelegenen bestehenden (Castellbergstraße) oder neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Grenzt ein Grundstück an zwei Erschließungsstraßen, ist die Erschließungsfläche maßgeblich (Bestand und/oder Planung), von der die Zufahrt erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe (TH max.) gilt der Schnittpunkt der äußeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Mitte des Gebäudes **der straßenseitigen Fassadenmitte** im rechten Winkel zur Straße.

Die maximale Traufhöhe (TH max.) darf durch Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) gilt die oberste Dachbegrenzungskante. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (GH max.).

1.2.1.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,0 m und bis zu 10 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden.

1.2.1.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) dürfen die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) nicht überschreiten.

1.2.1.5 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine maximale **Gebäudehöhe** von 5,0 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen **der Oberkante der nächstgelegenen bestehenden (Castellbergstraße) oder neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen) mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme** und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

1.2.2 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO) – Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ermittelte zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA2 durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt im Allgemeinen Wohngebiet WA1 die offene Bauweise; zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser (ED).

1.3.2 Entsprechend der Planzeichnung gilt im Allgemeinen Wohngebiet WA2 die offene Bauweise; zulässig sind Einzelhäuser (E).

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist der

Planzeichnung zu entnehmen; bei Zeltdächern (ZD) beziehen sich die Einträge auf die Traufe.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.1 ~~In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen auf ihrer gesamten Länge durch Dachüberstände um bis zu 1,0 m zulässig.~~

1.5.2 ~~In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten (z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.~~

1.5.3 ~~In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind bei Baugrenzen nach Süden bzw. Südosten und Südwesten Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.~~

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)

1.6.1 Im WA1 gilt:

1.6.1.1 Oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind zulässig bis zu den rückwärtigen Baufensterfluchten, ~~ausgenommen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot (F1) und Leitungsrecht (LR).~~ Sie Oberirdische Garagen und Carports müssen, senkrecht vor der Einfahrt ab Hinterkante Bordstein gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt erfolgt.

1.6.1.2 Werden oberirdische Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen (Gehwege und Straßen) gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze – gemessen ab Hinterkante Bordstein – einzuhalten.

1.6.2 Im WA2 gilt:

1.6.2.1 Oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Kfz-Stellplätze sind zudem innerhalb der mit „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6.2.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. unterirdische Stellplätze bzw. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller, Müll- und Abstellräume usw.) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6.3 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

1.6.4 Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig; ausgenommen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot (F1) ~~und Leitungsrecht (LR).~~

Hinweis:

Für Garagen, Carports und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt

nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Hinweis:

Innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 nach Südwesten ausgerichteten Bereiche ist bei Nebenanlagen für Außenwohnbereiche Ziffer 1.13 zu beachten.

- 1.7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z. B. Fahrradunterstände, Müllbehältereinhausungen) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg und Straße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.7.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.8 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ~~sind pro Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig~~ ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche des Baugrundstückes maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden nicht begrenzt.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm bei den Planstraßen A, B und C ist zulässig.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 1.10.1 Die mit „F1“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen der Rückhaltung- und Versickerung von Niederschlagswasser und dem Anlegen einer artenreichen Wiese oder Mulde.
- 1.10.2 Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ belegte öffentliche Grünfläche dient der Anpflanzung von Einzelbäumen sowie der Erholung.
- 1.10.3 Die mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ belegten öffentlichen Grünflächen dienen der Anpflanzung von Einzelbäumen und straßenbegleitender Grünstrukturen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.11.1 Die im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten Flächen für die Rückhaltung- und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Bereich der belebten Oberbodenschicht als artenreiche Wiese oder Mulde anzulegen. Es ist dem Standort angepasstes autochthones Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % zu verwenden.
- 1.11.2 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen (zur zulässigen Dachform/Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.3).
- 1.11.3 Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.

ren.

- 1.11.4 Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.11.5 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich solche Lampen zulässig, welche keine Gefahr für Insekten darstellen (z. B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

1.12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

~~Das im Plangebiet ausgewiesene Leitungsrecht (LR) an der Castellbergstraße ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.~~

1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.13.1 Schalldämmung der Umfassungsbauteile

- 1.13.1.1 Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden sind innerhalb der Bauflächen, in denen ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 60 dB(A) auftritt, die auf der Grundlage der Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels (siehe Abbildungen 1 bis 3) gemäß dem Verfahren der DIN 4109 (Stand Januar 2018) ermittelten Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ durch die gesamte Außenfläche des Raumes einzuhalten. Die Anforderung der DIN 4109 (Stand Januar 2018) an die Schalldämmung der Außenbauteile ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 1.13.1.2 Auf der Grundlage der innerhalb des Plangebietes jeweils definierten maßgeblichen Außenlärmpegel errechnet sich das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes gemäß Entwurf DIN 4109-1/A1 (2017-01) „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Änderung A1“ wie folgt:

$$\text{erf. } R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} + K_{AL}$$

$$\text{und } K_{AL} = 10 \times \lg(S_s/0,8 \times S_G) \text{ in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)}$$

mit

$$L_a = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)}$$

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien}$$

$$= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches}$$

$$= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}$$

$$S_s = \text{vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m}^2$$

$$S_G = \text{Grundfläche des Raumes in m}^2$$

- 1.13.1.3 Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raumes unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 (Stand Januar 2018) beschriebenen Verfahren noch ein Korrekturwert KLPB zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert "... berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraumes vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels".

- 1.13.1.4 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen

an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 (Stand Januar 2018) reduziert werden.

1.13.2 Außenwohnbereiche

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche (AWB) / ~~Gärten wie Terrassen, Balkone, etc.~~ zu schützen. Bei Beurteilungspegeln über 59 dB(A) tags sind auch für die Außenwohnbereiche (AWB) Lärm-schutzmaßnahmen zu ergreifen (siehe Abbildung 4). Maßnahmen sind u. a.: ~~verglaste Balkon (Loggien) oder~~ Gabionenwände in Gärten.

1.13.3 Belüftung von Schlafräumen

In Abbildung 5 ist die den Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung von 49 dB(A) („Allgemeines Wohngebiet“) kennzeichnende Isophonlinie eingetragen. Südwestlich dieser Isophone wird dieser Grenzwert überschritten. Die Schlafräume, zum Schlafen geeignete Räume bzw. die Räume die eine Sauerstoff verbrauchende Energiequelle aufweisen, sind mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung auszustatten. Von dieser Maßnahme kann nur abgesehen werden, wenn unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung durch das zu errichtende Gebäude nachgewiesen wird, dass eine natürliche Belüftung über eine nicht von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes "nachts" betroffene Fassade möglich ist.

- flächenhafte Darstellung der zum Schutz des Nachtschlafs ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 in 3,0 m Höhe (ca. Erdgeschoss) über bestehendem Geländeneiveau bei freier Schallausbreitung innerhalb des Baugebiets; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt ad 8

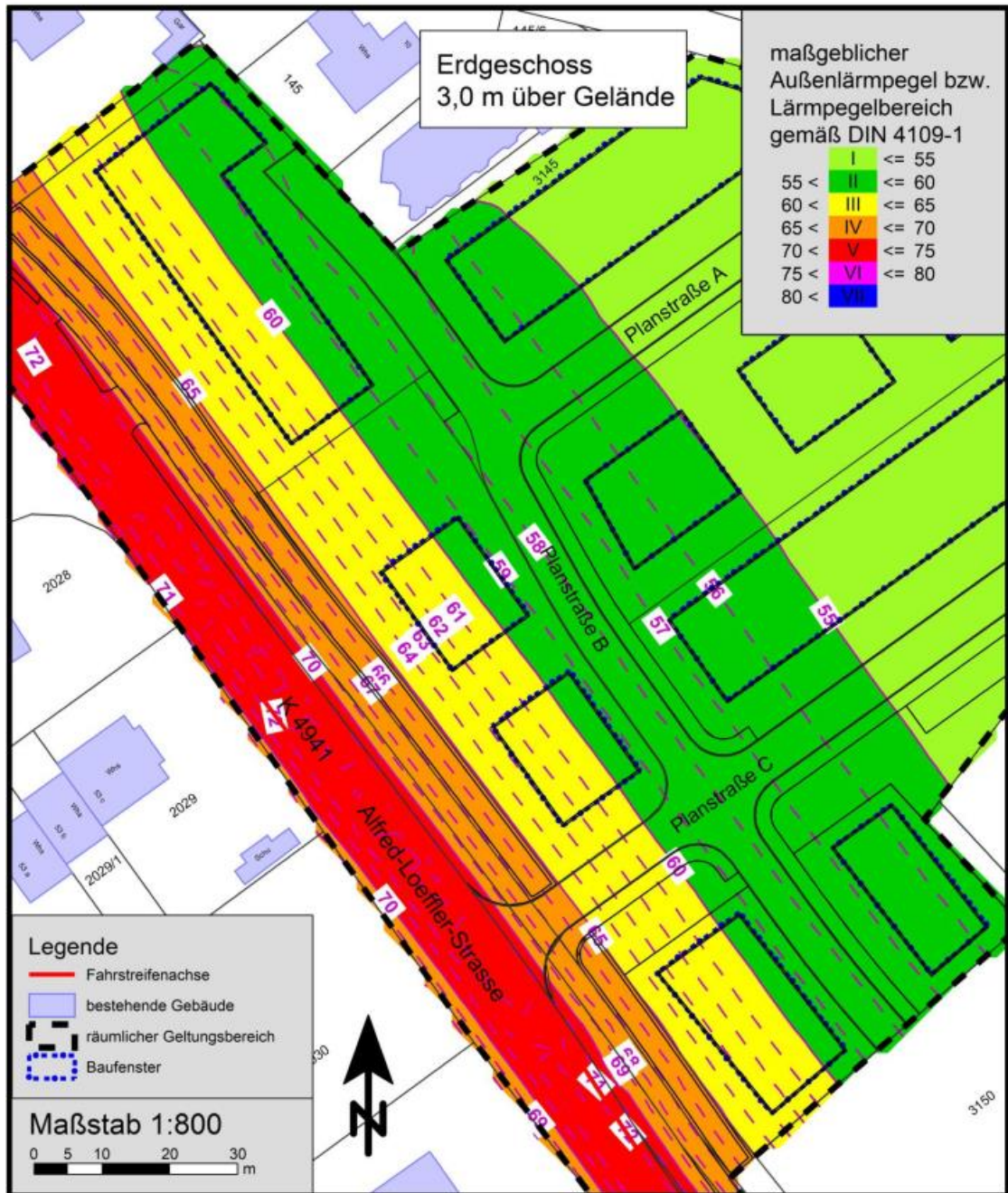


Abb. 1

- flächenhafte Darstellung der zum Schutz des Nachtschlafs ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 in 6,0 m Höhe (ca. 1. Obergeschoss) über bestehendem Geländeneiveau bei freier Schallausbreitung innerhalb des Baugebiets; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt ad 8

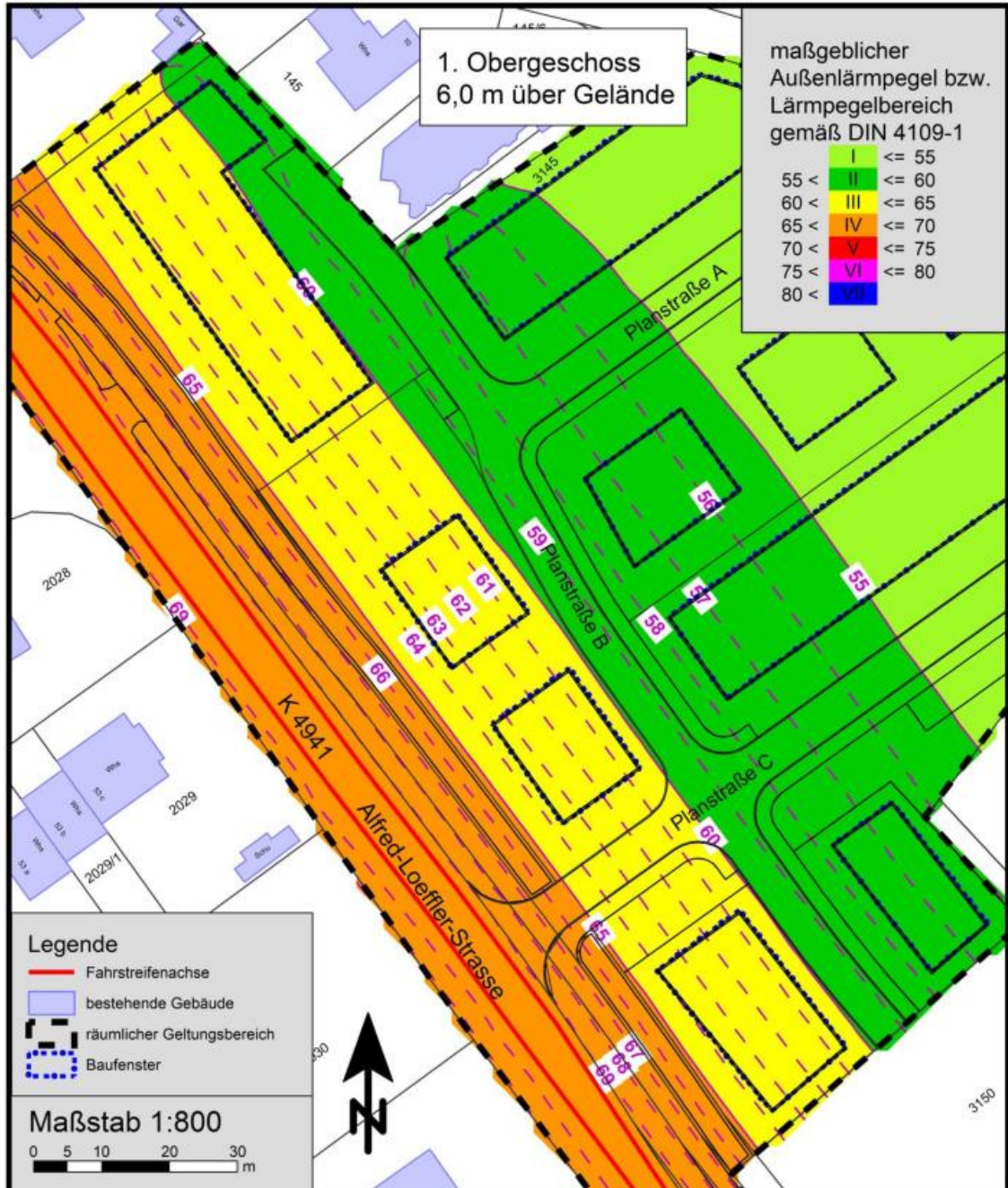


Abb. 2

- flächenhafte Darstellung der zum Schutz des Nachtschlafs ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 in 9,0 m Höhe (ca. 2. Obergeschoss) über bestehendem Geländeneiveau bei freier Schallausbreitung innerhalb des Baugebiets; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt ad 8

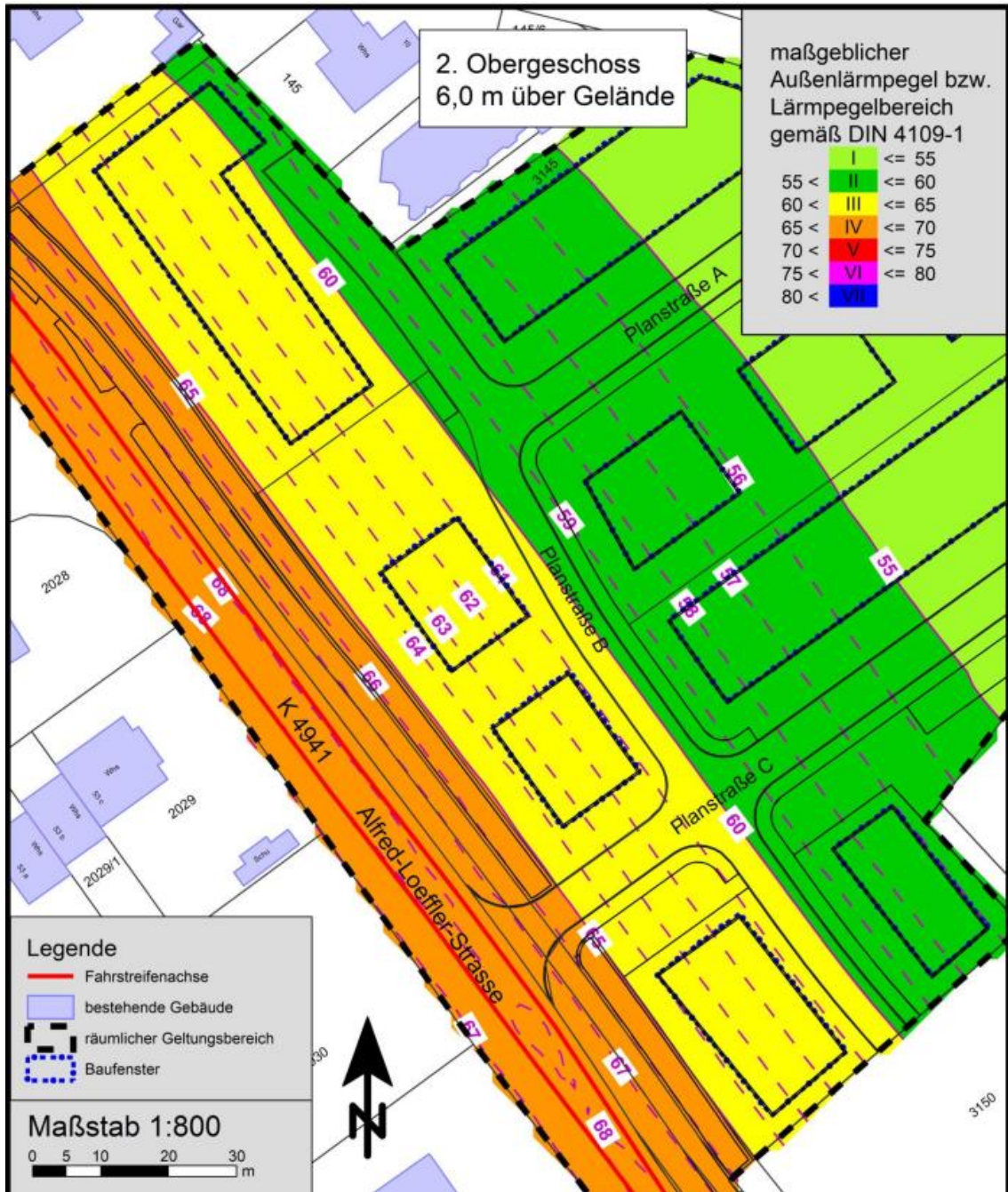


Abb. 3

- Lageplan mit flächenhafter Darstellung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der K 4941 in 2 m Höhe (Außenwohnbereich) über bestehendem Geländeneiveau verursachten Lärmeinwirkung "tags" bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt ad 6

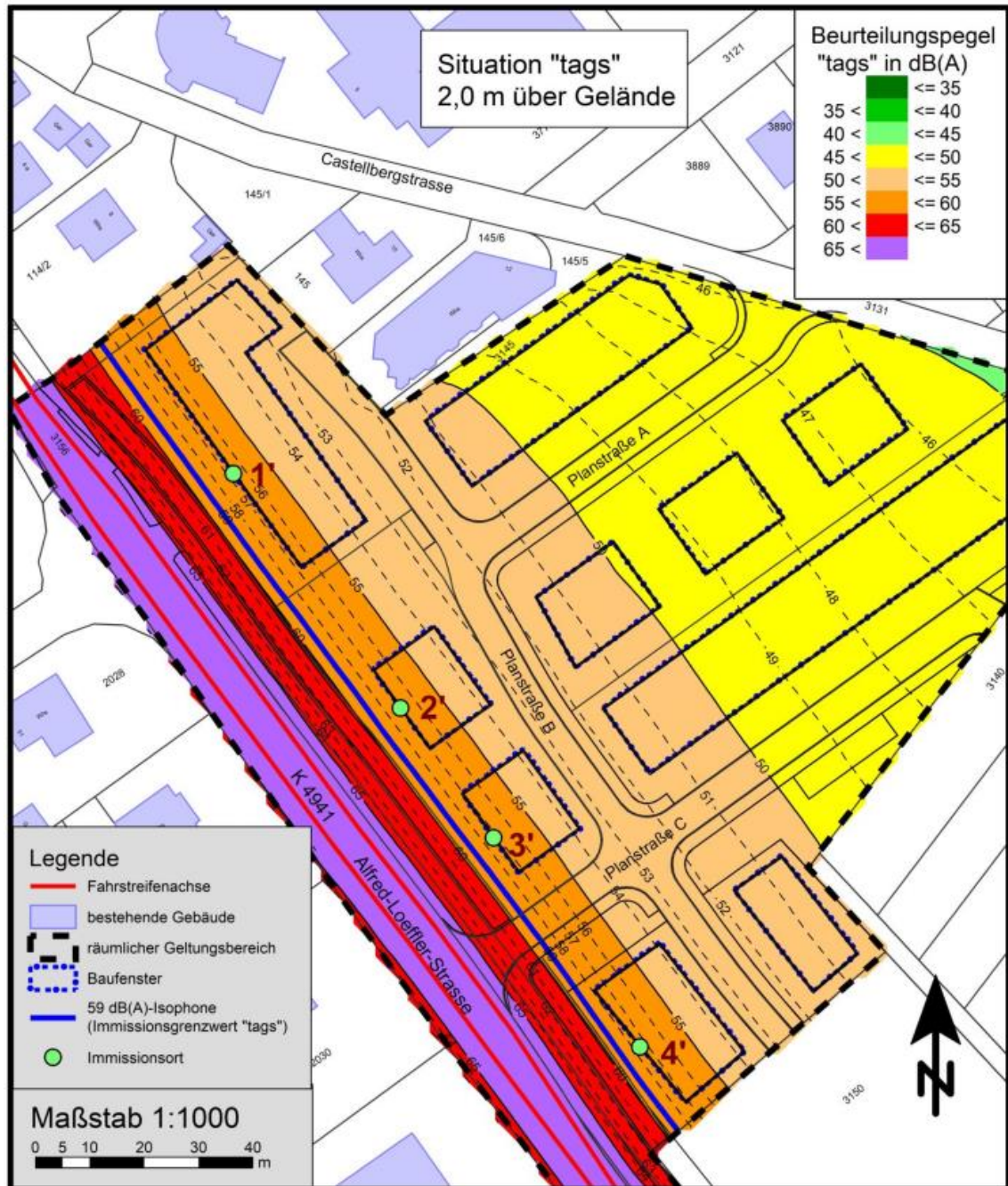


Abb. 4

Abb.-5

Hinweis:

Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die genannten DIN-Normen werden im Rathaus der Gemeinde Ballrechten-Dottingen zur Einsicht bereitgehalten.

1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

1.14.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 4) zu entnehmen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 können die nach der Festsetzung unter Ziffer 1.14.2 zu pflanzenden Bäume hierbei angerechnet werden.

1.14.2 An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Von den eingetragenen Standorten kann in begründeten Fällen (z. B. Grundstücksgänge, Straßenbeleuchtung etc.) um bis zu 3,0 m abgewichen werden.
Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 4) zu entnehmen.

1.14.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/Obstbaum oder ein Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 4) nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den/die EigentümerIn durch Bescheid dazu verpflichten, sein/ihr Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Ein Firstversatz bei Hauptgebäuden mit Pultdach ist bei Einzel- und Doppelhäusern bis maximal 1,5 m zulässig.
- 2.1.3 Die Dachneigung und Dacheindeckung von benachbarten Doppelhäusern ist anzugleichen. Dabei darf eine maximale Abweichung bei der Dachneigung von 3° nicht überschritten werden. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen.
- 2.1.4 ~~Als Dacheindeckung sind nur eine rote bis braune oder graue bis anthrazit, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig. Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachbegrünungen.~~
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.
- 2.1.6 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhen (GH max.) jedoch nicht überschreiten (siehe hierzu auch Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

2.2 Dachaufbauten der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Dachaufbauten zulässig. Zu diesen zählen:
 - Dachgauben
 - Dacheinschnitte (Negativgauben)
 - Zwerchgiebel/Zwerchdächer/Zwerchhäuser (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade)
 - Widerkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade).
- 2.2.2 Die Breite aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten (gemessen ohne Dachüberstand) darf jeweils maximal 5,0 m betragen und insgesamt die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Abstand aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m vom Ortgang betragen; ~~der Ortgang bezeichnet den seitlichen Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel.~~
- 2.2.3 Der obere Dachansatz von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln/Zwerchdächern/Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der obere Dachansatz von Widerkehren darf den First des

Hauptgebäudes nicht überschreiten.

- 2.2.4 Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten muss mindestens 0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen). Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.
- 2.2.5 Die Traufhöhen der Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) um maximal 1,5 m überschreiten (gemessen von Unterkante Gaube – Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Gaube bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube mit der Außenwand der Gaube).
- 2.2.6 Der Abstand zwischen einzelnen, aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten muss mindestens 0,8 m betragen.
- 2.2.7 Die untere Begrenzung der Dachgauben und Dacheinschnitte muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2.8 Bei Installation mehrerer einzelner, aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.
- 2.2.9 Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (z. B. Solar-, Photovoltaikanlagen), sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.3 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen und zu begrünen (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.11.2).

2.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (31) Nr. 1 LBO)

- 2.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 2,0 m – bezogen auf das natürliche Gelände – sind zulässig.
- 2.4.2 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen nur bis zu 2,0 m – vertikal gemessen – unter Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

2.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt bei Gebäuden mit einläufigem Pultdach eine maximale Wandhöhe in:
- WA1 von 9,5 m
 - WA2 von 10,0 m
- 2.5.2 Die sichtbare Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme). Die sichtbare Wandhöhe kann im Bereich von Wiederkehren ausnahmsweise überschritten werden.
- 2.5.3 Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude mit einläufigem Pultdach, auf deren Pultfirstseite das oberste Geschoss auf der gesamten Gebäudelänge um mind. 2,0 m zurückversetzt ist (Attika). In diesem Fall dürfen die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH max. und GH max.) nicht überschritten werden.

2.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.6.1 Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.
- 2.6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,0 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.
- 2.7 Abstellflächen und Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
Offene Abstellflächen und Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.8 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.8.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, dürfen in Kreuzungsbereichen eine Höhe von 0,8 m jedoch nicht überschreiten dürfen nicht höher als 0,8 m sein.
- 2.8.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.8.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.8.4 Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.9 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- 2.9.1 Pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig; diese ist auf dem Dach zu montieren.
- 2.9.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäude oder Dachfläche aufweisen; geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- 2.10 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation etc.) sind nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.
- 2.11 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- 2.11.1 Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit über 45 m² Wohnfläche entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO festgesetzt, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann
- 2.11.2 Bei Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen. § 37 LBO gilt sinngemäß, d. h. die Ausnahmen und Einschränkungen in § 37 LBO sind auch auf die erhöhte Stellplatzzahl anzuwenden.
- 2.12 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.12.1 Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jede/r BauherrIn verpflichtet, auf seinem/ihrer Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen etc. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweili-

gen Grundstück mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.

- 2.12.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden versickern. Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.
- 2.12.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A138 zu bemessen. Notüberläufe können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- 2.12.4 Die Schadlosgkeit der Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 2.12.5 Kann nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m³ pro angefangener 100 m² und der Drosselabfluss maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

3.1.1 Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.1.2 Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

3.2 Bodenschutz / Altlasten

3.2.1 Das Baugebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet.

3.2.2 Untersuchungen im Bereich der Grundstücke ergaben hohe Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den Schwermetallen fallen insbesondere die hohen Blei- und Arsengehalte des Bodens auf, die nur im Schurf 6 (1 bis 2,6 m Tiefe) über dem Prüfwert für Wohngebiete der BBodSchV liegen.

3.2.3 Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z1 bzw. Z2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z2 liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

3.2.4 Nach Ziffer 6 Abs. 3 der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit groß-flächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z0* bei bodenähnlichen und Z2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.

3.2.5 Im Bereich der Schürfe 6 wurden im Feststoff Z2 (bis zu 84mg/kg Arsen) bzw. Eluatkonzentrationen der Zuordnungswerte von Z1.2 gemäß VwV Boden vorgefunden. Eine Verwertung ist somit nur in technischen Bauwerken möglich.

3.2.6 Die anthropogen vorgefundenen Verunreinigungen (Teerspritzdecke inkl. Unterbau (PAK)) müssen fachgerecht gemäß der VwV Boden entsorgt werden.

3.2.7 Im Übrigen sind die in dem Bebauungsplan anliegenden „Bericht zu Bodenuntersuchungen“ der ISBF GmbH & CO. KG enthaltenen abfallrechtlichen Bewertungen entsprechend umzusetzen.

3.3 Landwirtschaft

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.4 Artenschutz

- 3.4.1 Gehölzbeseitigungen und das Abschieben der Vegetationsschicht auf der Fläche sind nur außerhalb der Vogelschonzeiten, also im Zeitraum von 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres, erlaubt.
- 3.4.2 Sollten Höhlenbäume gefällt werden, sind diese vorab durch eine Fachperson auf Besatz zu prüfen. Die Prüfung und der Verschluss von Höhlenbäumen sind nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen in der Zeit hoher Aktivität (warme Tage) zwischen Mitte September und Ende Oktober eines jeden Jahres durchzuführen.
- 3.4.3 Insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden Vogelarten wie dem Haussperling und dem Hausrotschwanz wird auf die Vielzahl an Möglichkeiten zur Installation von Nisthilfen und Quartieren für Vögel und Fledermäuse aufmerksam gemacht. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.
- 3.4.4 Im Zuge der Erschließung des Geländes ist die Fläche vor der Baufeldfreimachung von Reptilien zu vergrämen. Die externen artenschutzfachlichen Maßnahmen (vgl. Belange Umweltschutz; Artenschutzgutachten) müssen vor der Vergrämung umgesetzt werden (CEF-Maßnahmen). Die Vergrämung muss außerhalb der Fortpflanzungszeiten und außerhalb der Winterruhe erfolgen. Dies ist im Herbst zwischen August und Oktober eines jeden Jahres oder von Mitte März bis Mitte April eines jeden Jahres der Fall.

3.5 Abfallentsorgung

- 3.5.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben,
- dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,
- oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.5.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.5.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.5.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

3.6 Baugrund

- 3.6.1 Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäne Lösssedimente unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.
- 3.6.2 Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen
- 3.6.3 Im Detail wird auf den dem Bebauungsplan anliegenden „Bericht zu Bodenuntersuchungen“ der ISBF GmbH & Co. KG vom 12.10.2020 verwiesen.
- 3.6.4 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung)

werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6.5 Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, auf der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

3.6.6 Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.7 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.7.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.8 Wasser

3.8.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den

allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

3.8.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwasser) nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 320 (Gesundheitsamt) schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Start, Service, Verwaltung, Bürgerservice und Online-Dienste, Behördenwegweiser, Formulare und Onlinedienste (Nutzung Brauchwasseranlage) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.

3.8.3 Grundwasser

Auf die Lage des Planungsgebietes innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes der Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025) wird hingewiesen.

Eine Baumaßnahme, die unter den MHW (Mittel der jährlichen Höchstwasserstände eines Beobachtungszeitraums) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Baumaßnahmen ist u. a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

Im Bereich des Plangebietes wurde durch ein Bodengutachten festgestellt, dass die vorgefundenen kiesigen Sedimente im Bereich des Sulzbaches grundwasserführend sind. Es wurde festgestellt, dass der mittlere Grundwasserstand (MGW) voraussichtlich unterhalb der üblichen Gründungssohle liegt (max. -3,0 m unter GOK). Allenfalls bei Grundwasserhöchstständen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser bis in den Gründungsbereich der Gebäude ansteigt (< 3,0 m unter GOK).

Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser und Schichtenwasser bleibt in der Verantwortung der Bauherrschaft. Zur Vermeidung und Verminderung von Wasserschäden an Gebäuden wird eine grundwasserangepasste Bauausführung (z. B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) empfohlen.

3.8.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5), hier **48-96** m³/h, über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Anga-

ben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV-Feuerwehrlflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-5)).

3.9 Hinweis der Unteren Straßenverkehrsbehörde

3.9.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke sind in einem Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von Sichtbehinderungen jeglicher Art (Einfriedungen, Bewuchs etc.) freizuhalten.

3.9.2 Das Lichtraumprofil der K4941 ist frei von Bewuchs zu halten.

3.10 Hinweise des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbandes e. V.

3.10.1 Auf einen schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen vor Ort und die Vermeidung von Störungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten ansässiger und angrenzender LandbewirtschafterInnen wird hingewiesen:

- Versehentliche Aufschüttung, bzw. Lagerungen von Erdaushub auf den bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen vor Ort sind unbedingt zu vermeiden.
- Es sind stets die Abstandsregeln in Bezug auf Aufschüttungen, Pflanzungen und andere mögliche Bebauungen im Sinne des Nachbarrechtes einzuhalten, damit die LandwirtInnen vor Ort ohne Einschränkungen Ihrer Tätigkeit auf angrenzenden Nutzflächen nachgehen können; dies impliziert auch mögliche Verschattungen oder Einträge von Fremdmaterial (insbesondere in der Erntezeit). Dies sollte sowohl während als auch nach dem Bauprojekt stets gewährleistet sein.

3.10.2 Die von angrenzenden LandwirtInnen zur Bewirtschaftung Ihrer Flächen benötigten Wirtschaftswege sind stets freizuhalten. Für den Fall, dass diese Wirtschaftswege im Rahmen der Projektumsetzung kurzfristig blockiert werden müssten, muss eine Absprache mit den entsprechenden LandwirtInnen, bevor die Maßnahme durchgeführt wird, erfolgen. In dieser Absprache ist der genaue Zeitrahmen für die vorübergehende Inanspruchnahme des Wirtschaftsweges zu klären und dann auch einzuhalten, damit der LandwirtInnen Planungssicherheit hat. Die Verfügbarkeit der Wirtschaftswege für den/die LandwirtIn sollte stets Vorrang haben, insbesondere in der Erntezeit.

3.11 Hinweise der Energieversorger

3.11.1 bnNETZE GmbH

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Castellbergstraße mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der

anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Patrick Becker
Bürgermeister

Die Planverfasserin

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Ballrechten-Dottingen, den

Ballrechten-Dottingen, den

Patrick Becker
Bürgermeister

Patrick Becker
Bürgermeister

4 ANHANG: PFLANZENLISTE

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen (beispielhafte Vorschlagsliste):

Bäume

Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus 'Frans fontain'	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche

Solitärgehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Malus	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Rosa spec.	Strauchrosen
Prunus	Zierkirsche