

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5

- 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)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlagen. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

1.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird

- die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude per Planeinschrieb je Baufenster in Meter über Straße und
- die maximal zulässige Firsthöhe mit maximal 5,0 m über der zulässigen Traufhöhe

festgesetzt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 21

- 1.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden die zulässige Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude in der Nutzungsschablone absolut in m ü. NHN (DHHN92) festgesetzt.
- 1.2.4 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße im Achsverlauf an der Mitte des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte oder Reihenseinheitsbauweise).
Bei Baufenstern, die mehreren Erschließungsstraßen zugeordnet werden können, wird die maßgebende Bezugsstraße planzeichnerisch definiert.
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Firsthöhe).
- 1.2.5 Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden wird
- die Traufhöhe auf 3,5 m und
 - die Firsthöhe auf 4,5 m
- über Gelände festgesetzt.
Hiervon abweichend wird auf der Fläche für Nebengebäude im Bereich WA4 für Nebengebäude eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme am Ort der Nebengebäude. Gemessen wird am höchsten Punkt des Geländes.
Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut und die Firsthöhe durch den höchsten Punkt der Dachfläche definiert.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Es wird eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen je Baufenster festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Dabei wird bestimmt, dass die Länge der oben bezeichneten Hausformen höchstens 25 m betragen darf.

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

- 1.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.
- 1.4.2 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 1.4.3 Überschreitungen der Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) sind um bis zu 1,50 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei max. 50% der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

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

- 1.5.1 Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung der Hauptbaukörper) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.2 Von der festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 5° abgewichen werden.

1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

- 1.6.1 Garagen, Carports und PKW-Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen, im Bereich der dafür vorgesehenen Flächen sowie im Bereich der Fläche für Nebengebäude (*nur WA 4*) zulässig.
- 1.6.2 Garagen, Carports, Nebengebäude und Müllbehälterstandorte müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m mit der Außenkante der Dachhaut einhalten.
- 1.6.3 Carports sind definiert als mindestens an zwei aneinander liegenden Seiten offene, überdachte PKW-Stellplätze.
- 1.6.4 Nebengebäude nach § 14 (1) mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 40 cbm sind nur innerhalb der Baufenster sowie der dafür vorgesehenen Fläche (Fläche für Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 4) zulässig.

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

- 1.7.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird begrenzt auf
- 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude,
 - 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und
 - 1 Wohneinheit je Hausgruppeneinheit
- 1.7.2 Hiervon ausgenommen sind Gebäude innerhalb des Baufensters mit der Kennzeichnung ①.
- In diesem Bereich wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt auf
- 6 Wohneinheiten je Einzelgebäude und
 - 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

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

- 1.8.1 Erhalt nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützter Biotope
- Die innerhalb des Plangebietes gelegenen und in der Offenlandkartierung Baden-Württemberg erfassten nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Bio-

tope („Hang und Taleinschnitt S Glashöfe (W St. Georgen)“ – Nr. 178153260120 (B1) sowie 2 Teilflächen des Biotops „Nasswiesen S Glashöfe“ – Nr. 178153260119) (B2) sind in ihrer Wertigkeit zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

Die Biotopfläche B 1 ist für die Dauer von Bauarbeiten auf angrenzenden Flächen durch einen mind. 2 m hohen Bauzaun vor Betreten und Befahren zu schützen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Dazu gehört auch die gärtnerische Nutzung.

1.8.2 Niedrigwaldnutzung

Die Maßnahmenfläche F1 ist im Sinne einer Niedrigwaldnutzung mit Gehölzbestand mit maximalen Baumhöhen bis zu 10 m zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

Eine komplette Rücknahme des Gehölzbestands, vor Herstellung der Niedrigwaldnutzung, ist nicht zulässig. Es sind nur ältere, hohe Bäume zu entnehmen. Kleinere Bäume und Sträucher bleiben erhalten. Zur Verbesserung der Habitatqualität sind auf der Maßnahmenfläche Alt- und Totholzstrukturen zu belassen und zu fördern. Bei Gehölzpflanzungen, dies gilt insbesondere für den Waldrand, ist das Angebot an gebietsheimischen, standortgerechten, fruchttragenden Sträuchern wie Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer oder Roter Holunder (*Sambucus nigra*, *S. racemosa*) zu erhöhen, um den Verlust an Nahrungspflanzen für die potenziell vorkommende Haselmaus auszugleichen.

Die Maßnahmen sind unter Abstimmung der Forstbehörde durchzuführen.

1.8.3 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden bzw. abzubrechen.

Davon ausgenommen sind Rodungen fruchttragender Sträucher am Waldrand. Diese sind zur Vergrämung der Haselmaus vorsichtig im September / Oktober zu entfernen bzw. auf den Stock zu setzen.

1.8.4 Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

1.8.5 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Grundwassers zu befürchten ist.

1.8.6 Grundwasserschutz

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.).

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.9.1 Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.
- 1.9.2 Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.
- 1.9.3 Es sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.10.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) festgesetzt.
Die festgesetzten Standorte der Bäume sind in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen etc.) bis zu 5,0 m verschiebbar.
Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Von der Verpflichtung, bei Abgang zu ersetzen ist die zum Bestand festgesetzte mehrstämmige Esche im Südwesten des Plangebiets ausgenommen.
Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in den Hinweisen (Ziffer 3.1).
- 1.10.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zum Schutz des westlich angrenzenden Biotops Nr. 178153260120 (Borstgrasrasen) (B1) auf mind. 70 % der Gesamtlänge eines Grundstücks mit einer mind. 2-reihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (Qualität: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100 cm) und Bäumen 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) im Zick-Zack-Verband, Reihenabstand 1,0 m, Abstand der Gehölze in der Reihe 1,5 m, zu bepflanzen.
In Bereichen in denen weniger als 3,0 m Breite zur Verfügung stehen, kann die Hecke auch 1-reihig ausgeführt werden. In den Bereichen mit Leitungsrecht sind Baumpflanzungen nicht zulässig.
Die Hecke kann bei Bedarf abschnittsweise verteilt über mehrere Jahre auf den Stock gesetzt werden.
Die Saumvegetation der Hecke (Breite mind. 0,5 m) ist zu den Grundstücken mit Wohnbebauung abschnittsweise (ca. 50 % pro Jahr) einmal jährlich zu mähen.
Die Verwendung von Dünger und Herbiziden ist nicht erlaubt.
Die Gestaltung von Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 ist im Bereich der Pflanzfläche zulässig. Stützmauern oder ähnliches sind nicht zulässig.
Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in den Hinweisen (Ziffer 3.1).
- 1.10.3 Pro angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in den Hinweisen (Ziffer 3.1).
Für die Baumpflanzungen gilt, dass diese zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen sind. Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nach zu pflanzen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 21

1.10.4 Durchführung von Baumschutzmaßnahmen

Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.11 **Pflanzerhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang ist ein vergleichbarer Laubbaum / Obstbaum gemäß der Pflanzliste nach zu pflanzen.

Für sonstige Gehölzflächen (Wald) gilt ebenfalls, dass dieser zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen ist.

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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dachform und – neigung der Hauptgebäude wird planzeichnerisch festgesetzt (Nutzungsschablone).
- 2.1.2 Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachneigung aufweisen, wobei eine Abweichung von max. 3° zulässig ist. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 40° Dachneigung.
- 2.1.3 Der Dachüberstand an Trauf- und Giebelseite muss mindestens 0,50 m, gemessen senkrecht zur Fassade, betragen.
- 2.1.4 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.
- 2.1.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 10° sind zu einem Anteil von mindestens 80% dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung anzulegen.
Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.
Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.
Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.
Hinweise zur extensiven Dachbegrünung siehe Ziffer 3.1.5.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 21

- 2.1.6 Tiefgaragen und sonstige unterirdische Bauteile sind mit einer Substratschicht von 40 cm auszubilden und intensiv zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine Substratschicht von mind. 80 cm auszubilden.
- 2.1.7 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.2 Dachaufbauten**
- 2.2.1 Dacheinschnitte bzw. Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Dachaufbauten sind als Schlepp-, Spitz- oder Trapezgaube mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen.
- 2.2.3 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Wand ohne Dachüberstand) nicht überschreiten.
- 2.2.4 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.2.5 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.2.6 Die untere Begrenzung der Gauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.
- 2.2.7 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.3 Sichtbare Wandhöhe**
- 2.3.1 Die maximal in Erscheinung tretende (sichtbare) Wandhöhe der Hauptgebäude wird auf 9,0 m festgesetzt.
- 2.3.2 Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Dachkonstruktion und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) am tiefsten Punkt.
Hinweis: Aufgrund der zulässigen Geschossigkeit kann die maximal zulässige Wandhöhe nicht in allen Bereichen realisiert werden.
- 2.4 Gestaltung von Nebenflächen, Müllbehälterstandorte und Mauern (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.4.1 Nebenflächen wie Müllbehälterstandorte sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen 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).
- 2.4.2 Stützmauern oder sonstige Mauern mit einer Höhe $\geq 1,25$ m und einer Länge ≥ 2 m (entspricht einer Oberfläche von $\geq 2,5$ m²) sind dauerhaft zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.4.3 Geeignete Arten für die Begrünung siehe Pflanzliste in den Hinweisen (Ziffer 3.1).
- 2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Hiervon ausgenommen sind für die Modellierung des Geländes erforderlichen Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Bei zusätzlichem Abstützbedarf sind weitere, um mindestens 1,50 m nach hinten versetzte Stützmauern vorzusehen.

- 2.5.2 Tote und lebende Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionen, Zäune, Hecken, Heckenhinterpflanzungen etc.) und Stützmauern müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche einhalten.
- 2.5.3 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der jeweiligen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden).
- 2.5.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.5.5 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.5.6 Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen sowie Eiben entsprechend der Pflanzliste in den Hinweisen (Ziffer 3.1) zulässig.
- 2.5.7 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.
- 2.5.8 Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich.

2.9 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.9.1 Retentionszisternen

Um Abwasseranlagen zu entlasten und zur Verbesserung der Hochwassersituation werden flächendeckend Retentionszisternen mit zwangsentleertem Volumen (Schwimmerdrossel) und mit einem Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation vorgeschrieben.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser schadlos den Retentionszisternen zuzuführen.

Im Bereich der mit der Kennzeichnung ② versehenen Baugrundstücke ist lediglich das im Bereich der Dachflächen der Hauptgebäude, der Garagen sowie deren Zufahrten anfallende Regenwasser den Retentionszisternen zuzuführen. Die übrigen befestigten Flächen sind in die angrenzenden Grünflächen und von dort flächig dem angrenzenden Grünland zuzuführen.

Die Dimensionierung der jeweiligen Retentionszisternen erfolgt für eine Jährlichkeit von $T_n = 5$ a mit einer Drosselabflussspende je Grundstücksfläche AE von 27 l/s*ha.

Die RW-Rückhaltung kann mit einer RW-Nutzung kombiniert werden, wenn das für die Rückhaltung erforderliche zwangsentleerte Teilvolumen entsprechend bereitgestellt wird.

3 HINWEISE

3.1 Pflanzliste

3.1.1 Begrünung von Stellplätze / straßenbegleitende Bepflanzung

Für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme geeignet. Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtsbereich, Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| ▪ Acer platanoides 'Cleveland' | Spitz-Ahorn 'Cleveland' |
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche |
| ▪ Prunus avium 'Plena' | Gefülltblühende Vogel-Kirsche |
| ▪ Quercus robur | Stiel-Eiche |
| ▪ Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere |
| ▪ Tilia cordata 'Rancho' | Winter-Linde 'Rancho' |

3.1.2 Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen / öffentlichen und privaten Grünflächen

Bäume:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| ▪ Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| ▪ Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| ▪ Betula pendula | Hänge-Birke |
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche |
| ▪ Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| ▪ Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| ▪ Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| ▪ Quercus robur | Stiel-Eiche |
| ▪ Sorbus aucuparia' | Vogelbeere, Eberesche |
| ▪ Tilia cordata | Winter-Linde |
| ▪ Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden, z. B. Äpfel (Schöner aus Boskoop, Schöner aus Wiltshire, Maunzenapfel, Osnabrücker Renette), Birnen (Palmischbirne, Großer Katzenkopf, Schweizer Wasserbirne, Amanlis Butterbirne, Anjou-Birne), darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

- | | |
|--------------------|-----------|
| ▪ Malus sylvestris | Wildapfel |
| ▪ Pyrus communis | Wildbirne |

Sträucher:

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| ▪ Corylus avellana | Gewöhnliche Hasel |
| ▪ Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| ▪ Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| ▪ Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| ▪ Prunus spinosa | Schlehe |
| ▪ Rosa div. | Strauch-Rosen, Wild-Rosen |
| ▪ Salix aurita | Ohr-Weide |

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| ▪ Salix caprea | Sal-Weide |
| ▪ Saix rubens | Fahl-Weide |
| ▪ Salix viminalis | Korb-Weide |
| ▪ Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| ▪ Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| ▪ Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

3.1.3

Einfriedungen

Für Heckenpflanzungen im Bereich von Einfriedungen sind ausschließlich schnittverträgliche oder Sträucher mit geringem Wuchs geeignet, da die Höhe der Einfriedung 0,8 m nicht überschreiten darf.

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche |
| ▪ Lonicera nitida 'Maigrün' | Immergrüne Strauch-Heckenkirsche |
| ▪ Ligustrum vulgare | Liguster |
| ▪ Taxus baccata | Eibe |

3.1.4

Begrünung von Nebenflächen wie Mülltonnenplätze (Fassaden / Mauern) sowie Stütz und sonstigen Mauern

Für die Begrünung von Fassaden und Mauern sind folgende Arten geeignet. Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.

- | | |
|---|-----------------------------|
| ▪ Clematis-Hybriden | Waldrebe (in Sorten) |
| ▪ Clematis montana | Berg-Waldrebe |
| ▪ Hedera helix | Efeu (selbsthaftend) |
| ▪ Lonicera tellmanniana | Gold-Geißblatt |
| ▪ Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' | Wilder Wein (selbsthaftend) |
| ▪ Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | Wilder Wein (selbsthaftend) |
| ▪ Rosa sp.(kletternde Arten) | Kletterrose |

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Spalierobst möglich. Welche Gehölze geeignet sind, hängt u. a. von der Ausrichtung der Wand und der Veredelungsunterlage (Regulierung der Wuchsstärke) ab. Spalierobst benötigt ebenfalls geeignete Rankhilfen.

3.1.5

Dachbegrünung

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden. Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.

3.2

Weitere Hinweise zu Gehölzpflanzungen und Ansaaten

3.2.1

Bei der Bepflanzung von Kinderspielflächen ist darauf zu achten, dass keine Gehölze gepflanzt werden, die Kindern gefährlich werden können, insbesondere giftige Gehölze (vgl. hierzu insbesondere das Merkblatt GUV-SI 8018).

3.2.2

Für die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen / öffentlichen Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern sollten bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische

Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) verwendet werden.

3.3 **Bewirtschaftungsempfehlungen der im Plangebiet gelegenen geschützten Biotope**

Folgende Bewirtschaftungsweisen werden zum Schutz und Erhalt der im Plangebiet gelegenen und nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotope („Hang und Taleinschnitt S Glashöfe (W St. Georgen)“ – Nr. 178153260120 (B1) sowie „Nasswiesen S Glashöfe“ – Nr. 178153260119) (B2) empfohlen:

3.3.1

Borstgrasrasen

- Verzicht auf Düngung und Kalkung,
- extensive Beweidung mit geringer Besatzdichte (0,3–1 GVE/ha) oder einschürige Mahd (frühestens ab 15. Juli) mit Abfuhr des Mahdguts. Jährlich wechselnde Teilflächen und Säume (ca. 20 %) können ungenutzt bleiben. Auf Mulchen sollte verzichtet werden. Zum Schutz der Kleintierfauna sowie horstbildender Pflanzenarten, wie z. B. Borstgras (*Nardus stricta*) empfiehlt sich eine Schnitthöhe von mind. 10 cm.

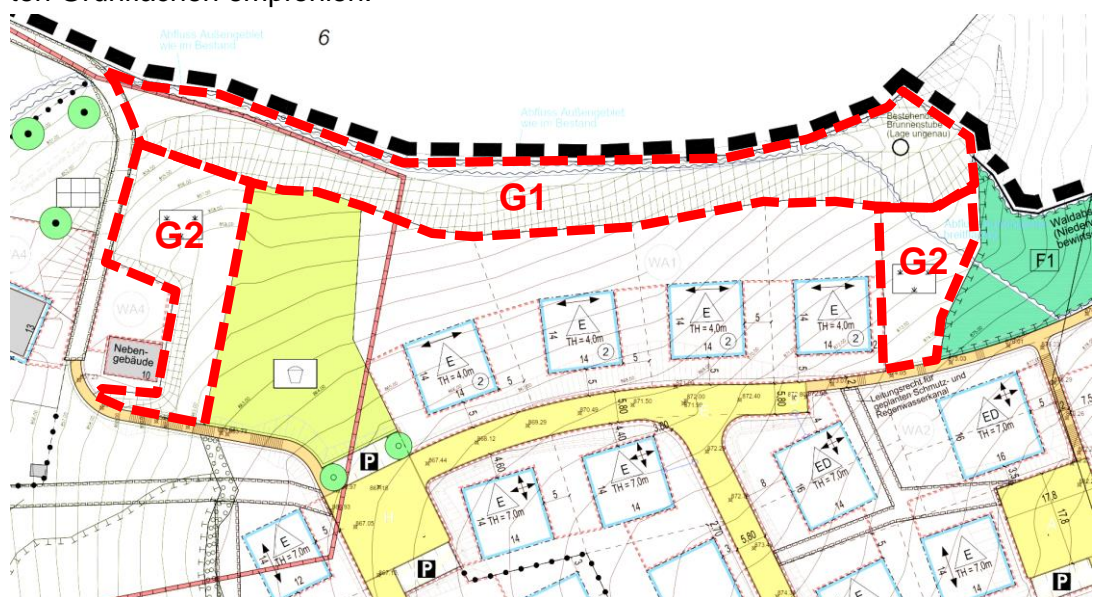
3.3.2

Nasswiesen:

- Verzicht auf Kalkung,
- ein- bis zweischürige Mahd bei trockener Witterung mit Abfuhr des Mahdguts oder einschürige Mahd mit extensiver Nachbeweidung (Besatzdichte 0,3–1 GVE/ha).

3.4 **Bewirtschaftungsempfehlungen der im Plangebiet gelegenen privaten Grünflächen G 1 und G 2**

Folgende Bewirtschaftungsweisen werden zum Schutz und Erhalt der im nördlichen Plangebiet gelegenen privaten und in nachfolgender Skizze gekennzeichneten Grünflächen empfohlen.



3.4.1

Private Grünfläche G 1

Auf der privaten Grünfläche G 1 ist das vorhandene Grünland zum Schutz des hier vorkommenden Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) bzw. den auf diese

Pflanze angewiesenen Tagfalter Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) sowie der Vogelart Goldammer (*Emberiza citrinella*) extensiv zu bewirtschaften. Vorhandener Gehölzbestand, mit Ausnahme von Nadelgehölzen (Fichte, Kiefer), kann dabei erhalten bleiben:

- Pflegemahd auf jährlich wechselnden Teilbereichen ab dem 15.09. Jede Teilfläche ist dabei spätestens alle 3 Jahre einmal zu mähen, das Mähgut ist abzufahren
- Durchführung der Mahd nur bei trockener Witterung
- Verzicht auf Düngung und Kalkung

3.4.2 Private Grünfläche G 2

Auf der privaten Grünfläche G 2 ist das vorhandene Grünland extensiv zu bewirtschaften (2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mahdguts) und als artenreiche Mähwiese zu entwickeln.

3.5 **Hinweise zum Artenschutz**

3.5.1 Faunistische Untersuchungen bei Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden

Da in den im Plangebiet bestehenden Gebäuden das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen im Falle eines Abbruchs oder einer Umnutzung weitergehende Untersuchungen durch einen Fledermausspezialisten bzw. Ornithologen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

3.5.2 Aufhängen artspezifischer Nisthilfen für den Gartenrotschwanz

Als Ausgleich für einen entfallenden Brutplatz des Hausrotschwanzes sind vor der Brutzeit des Jahres des Baubeginns (CEF-Maßnahme) Nistkästen im Verhältnis 1:3 in räumlicher Nähe zum Plangebiet (max. 1 km) anzubringen. Insgesamt sind drei Kästen anzubringen. Folgendes ist dabei zu beachten:

- Verwendung von artspezifischen Nistkästen für den Gartenrotschwanz mit Fluglochdurchmesser 26-32 mm und größerem Einflugloch (z.B. ovale Öffnung 3 cm breit, 6 cm hoch), z. B. Schwegler Nisthöhle 2GR oval mit integriertem Katzenschutz und Marderschutz. Nistkästen mit zwei Einfluglöchern sind ebenfalls gut geeignet.
- Nisthilfen sollten unter einen waagrechten Ast gehängt werden.
- Idealerweise sollten etwa die Hälfte der Kästen bis Mitte April verschlossen bleiben oder spät aufgehängt werden, damit nicht andere Arten Einzug halten.

Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Nistmaterial / Kot).

3.5.3 Vergrämung der Haselmaus

Da im Waldrandbereich im Osten des Plangebietes das Vorkommen der Haselmaus nicht ausgeschlossen werden kann, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen die Tiere aus dem Eingriffsbereich zu vergrämen, um das Töten von Individuen während der Fäll- und Bauarbeiten zu vermeiden. Dazu müssen im September / Oktober, wenn die Tiere noch mobil sind, die fruchttragenden Sträucher in diesem Bereich entfernt oder auf den Stock gesetzt werden.

- 3.5.4 Ersatzquartiere für den potenziellen Verlust von Haselmausquartieren
Quartiere der Haselmaus im Waldrandbereich im Osten des Plangebietes können nicht per se ausgeschlossen werden. Zum Ausgleich des potenziellen Verlustes von Haselmausquartieren sind daher am Waldrand 10 Haselmausnistkästen (Haselmauskobel) an Gehölzen anzubringen.
- 3.6 **Freiflächengestaltungsplan**
Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für jedes Privatgrundstück, zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- 3.7 **Nachbarrecht**
Bzgl. der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes lagemäßig festgesetzten Gehölzpflanzungen gehen in Anwendung des § 27 des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden-Württemberg die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Abstandsvorschriften des Nachbarrechts Baden-Württemberg vor.
- 3.8 **Gesundheitsschutz**
Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.
- 3.9 **Altlasten**
Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.
Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.
- 3.10 **Überflutungsschutz**
Bei einem möglichen Starkregenereignissen ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.
Es sind ausreichende Vorkehrungen gegen eintretendes Hangwasser an allen maßgeblichen Gebäudeteilen vorzunehmen.
Eingangstüren, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Unterkanten von Kellerfenstern etc. müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen ausgeschlossen ist. Zudem muss gewährleistet sein, dass das Hangwasser über die maßgebenden Grundstücke ohne Benachteiligung Dritter breitflächig abfließen kann.

3.11 110-kV-Bahnstromleitung

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungssachse ist anzugeben.

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.

Die Standsicherheit der Masten muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.

Es ist zu beachten, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der DB Energie GmbH zu genehmigen.

Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Im Übrigen wird auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26. BImSchV - vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Es wird zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hingewiesen, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV vom 26.02.2016, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µ T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht. Bei Fragen hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Müller, Tel. 0721-938 3215, email jens.zb.mueller@deutschebahn.com.

Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

3.12 **Geotechnik**

Die Untersuchung der Homogenbereiche ergab Schadstoffbelastungen in der Größenordnung bis Z2 nach VwV Boden. Maßgeblicher Parameter ist geogenes Arsen.

Da Material bis zur abfallrechtlichen Zuordnungsstufe Z2 vorkommt, wird eine gutachterliche Betreuung der Baumaßnahme empfohlen. Weitere Hinweise für den Umgang mit Erdaushub im Rahmen der Verwertung und für den Baubetrieb sind dem Anhang B des geotechnischen Gutachtens (als Bestandteil der Satzungsunterlagen) zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit, Paragneis). Dieses wird im Westen des Plangebietes von Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert. Im äußersten Osten des Plangebietes stehen Gesteine des Unteren Buntsandsteins (Eck- bis Vogesensandstein-Formation) an der Oberfläche an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Osten des Bauplanbereiches liegt der Buntsandstein auf dem Granit. Diese Grenze stellt einen Stauer für das Grundwasser im Buntsandstein dar. Deshalb ist insbesondere beim Bauaushub mit Grundwasser- bzw. Quellaustritten zu rechnen.

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

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

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.

3.13 **Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m² bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

3.14 Vogelschlag an Glas

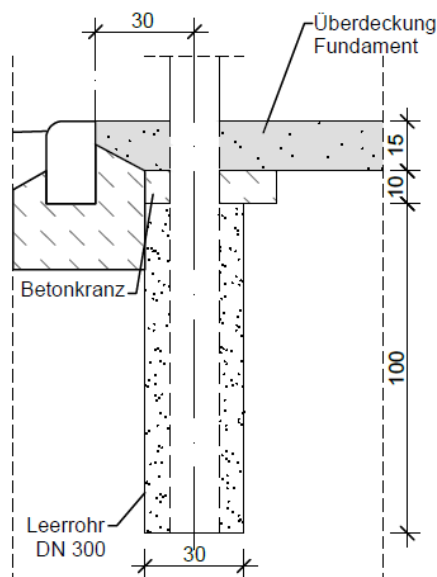
Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

3.15 Straßenbeleuchtung

Die Straßenleuchten liegen 30cm hinter dem Bordstein, bezogen auf Hinterkante Bordstein/Achsmitte Leuchte und damit auf den privaten Grundstücken (siehe Skizze). Dies ist vom künftigen Eigentümer zu dulden.

Detail Beleuchtung

M. 1:25



4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Kulturdenkmal St. Georgen-Brigach, mittelalterliche Glashütte „Glashof“

Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: St. Georgen-Brigach, mittelalterliche Glashütte „Glashof“ (vgl. Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr.3). Der Standort der urkundlich vor 1388 genannten Glashütte ist innerhalb der Fläche nicht exakt zu lokalisieren. Zur Klärung der Situation wurde eine Befliegung des überplanten Areals mit einer Drohne vorgenommen. Im Luftbild zeichneten sich auf der mit Wiese bestandenen Freifläche keine eindeutigen Hinweise auf die Lage von Glasöfen ab. Dies spricht dafür, dass die Einrichtungen der Glashütte sich im Bereich der Ortslage „Glashöfe“ befunden haben.

Bei Bodeneingriffen ist daher insbesondere im Nordwesten der überplanten Fläche mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu rechnen.

Der Bereich wurde grob abgegrenzt und in die Planzeichnung übernommen.

Für die übrigen Flächen wird auf § 20 DSchG (Meldepflicht zufällig auftretender Funde und Befunde) verwiesen.

Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Seitens des Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) wird Folgendes angeregt:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten vor Bodeneingriffen im fraglichen Gebiet archäologische Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden.

Vorsorglich weist das LAD darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0761-2083487).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 21 von 21

St. Georgen im Schwarzwald, den 20.02.2020



Der Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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



Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen im Schwarzwald übereinstimmen.

St. Georgen, den 20.02.2020



Der Bürgermeister



Rechtskraftvermerk

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt St. Georgen i. S. vom 19.02.2020 und die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Glashöfe" eingesehen werden können, wurde am 25.02.2020 auf der Homepage der Stadt St. Georgen öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Glashöfe" sind somit seit dem 25.02.2020 rechtsverbindlich.

St. Georgen, den 26.02.2020



Michael Rieger
Bürgermeister