

Textliche Festsetzungen zu den Bebauungsplänen und Örtlichen Bauvorschriften "Untere Halde" und "Untere Halde II"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLÄNE SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 WA I-IV Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 1.1.1.1 Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.1.1.2 Im WA I ergänzend zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - 1.1.1.3 Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - 1.2.1 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 1.2.2 Im WA I und WA III darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche für Kellerräume und Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - 1.2.3 Im WA II und WA IV darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen samt derer Zufahrten sowie Wege- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von maximal 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

- 1.2.4 z.B. 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 1.2.5 z.B. III zwingende Anzahl der Geschosse
- 1.2.6 z.B. II maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 1.2.6.1 Im WA II dürfen Kellergeschosse auf der straßenzugewandten Gebäudeseite mit voller Geschosshöhe über die Geländeoberfläche hinausragen.
- 1.2.7 z.B. EFH = 481,50 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) in Metern ü. NN
- 1.2.7.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) ist für das jeweilige Baugrundstück festgesetzt. Sollte sich der Zuschnitt des Baugrundstücks verändern, so sind die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen zu interpolieren.
- 1.2.7.2 Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen im WA I und WA III um 0,50 m und im WA II und WA IV um 0,30 m überschritten werden.
- 1.2.7.3 Im WA II darf die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) um die Höhe des über die Geländeoberfläche hinausragenden Kellergeschosses, begrenzt auf maximal 2,80 m, überschritten werden.
- 1.2.8 z.B. OK = 9,50 maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden)
- 1.2.8.1 Die Oberkante (OK) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (Attika).
- 1.2.8.2 Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden. Der Abstand der Aufbauten bis zur Außenkante Attika muss mindestens 2,00 m betragen.
- 1.2.9 z.B. FH = 8,50 maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden)
- 1.2.9.1 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und der absoluten Höhe an der Oberkante des Firstabschlusses.
- 1.2.10 z.B. TH = 6,00 maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden)
- 1.2.10.1 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1 a1 abweichende Bauweise eins: Als abweichende Bauweise eins wird die offene Bauweise ohne Beschränkung der Länge der Baukörper definiert.
- 1.3.2 a2 abweichende Bauweise zwei: Als abweichende Bauweise zwei wird die offene Bauweise mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung definiert.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1  Baugrenze
- 1.4.2  Baulinie

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

1.5.1 z.B. 13_{Wo} maximale Anzahl an zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

1.5.2 Pro Wohngebäude sind
- im WA I und WA III maximal 13 Wohnungen,
- im WA II maximal 2 Wohnungen und
- im WA IV maximal 1 Wohnung zulässig.


1.6 AUFSCHIEBEND BEDINGTE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA II und WA IV ist die Wohnnutzung erst zulässig, wenn in den Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA III auf der gesamten Gebietslänge entlang der Bundesstraße B 311 die Baukörper und die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Form der Lärmschutzwandelemente in voller festgesetzter Höhe errichtet worden sind.


1.7 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.7.1  Firstrichtung

1.8 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.8.1  Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.8.1.1 Im WA I und WA III sind Tiefgaragen und Kellerräume nur innerhalb der Baufenster oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind im WA I und WA III unzulässig.

1.8.2  Flächen für oberirdische Garagen und Carports

1.8.2.1 Im WA II und WA IV sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.9 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.9.1  Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

1.9.2 Anbauverbot

Die entlang der Bundesstraße B 311 liegenden Flächen sind gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) und entsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, von Hochbauten, Werbeanlagen und baulichen Ablagen jeglicher Art freizuhalten. Entsprechend sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig.


1.9.3 Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein könnten, dürfen innerhalb des Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

1.9.4 Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

1.10 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.10.1  Verkehrsfläche
- 1.10.2  Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.10.3  Öffentlicher Parkplatz
- 1.10.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.10.5  Private Verkehrsfläche
- 1.10.6  Öffentlicher Gehweg

1.11 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.11.1  Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation

1.11.2 Der Standort der zentralen Trafostation kann von der festgesetzten Lage und Größe geringfügig abweichen.

1.12 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 1.12.1  Regenrückhaltebecken

1.12.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen eine kombinierte Zisterne mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen. Das spezifische Volumen beträgt 30 l/m² Dachfläche. Die zulässige Regenabflussmenge beträgt bei Einfamilienhäusern 0,2 l/s und bei Mehrfamilienhäusern 0,5 l/s. Der Überlauf ist an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

1.12.3 Private Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie offenfugiger Pflasterungen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken, Schotterrasen oder Porensteinen zu befestigen.

1.13 GRÜNFLÄCHEN UND SPIELPLÄTZE (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


- 1.13.1  Öffentliche Grünfläche

1.13.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind außer dem festgesetzten Regenrückhaltebecken entlang der Bundesstraße B 311 gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) im Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, Hochbauten, Werbeanlagen und bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Festsetzungen der Anbauverbotszone gelten entsprechend für diesen Teil der öffentlichen Grünfläche.

- 1.13.2  Private Grünfläche

- 1.13.3  Spielplatz

1.14 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.14.1  Anpflanzung von Bäumen mit Hochstamm StU von mind. 12-14 cm: Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Lage abweichen.

1.14.2 Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Substratstärke auf mindestens 60 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m³ vorzusehen.

1.14.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

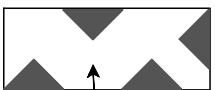
1.15 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN

1.15.1 Zur Vermeidung von Zugriffsverboten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums sind sämtliche aktuelle und potentielle Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Nach Tätigkeitsabschluss ist der unteren Naturschutzbehörde ein Tätigkeitsbericht vorzulegen.

- Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

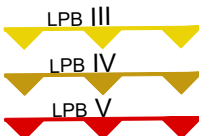
1.16 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 Nr. 24 BauGB)

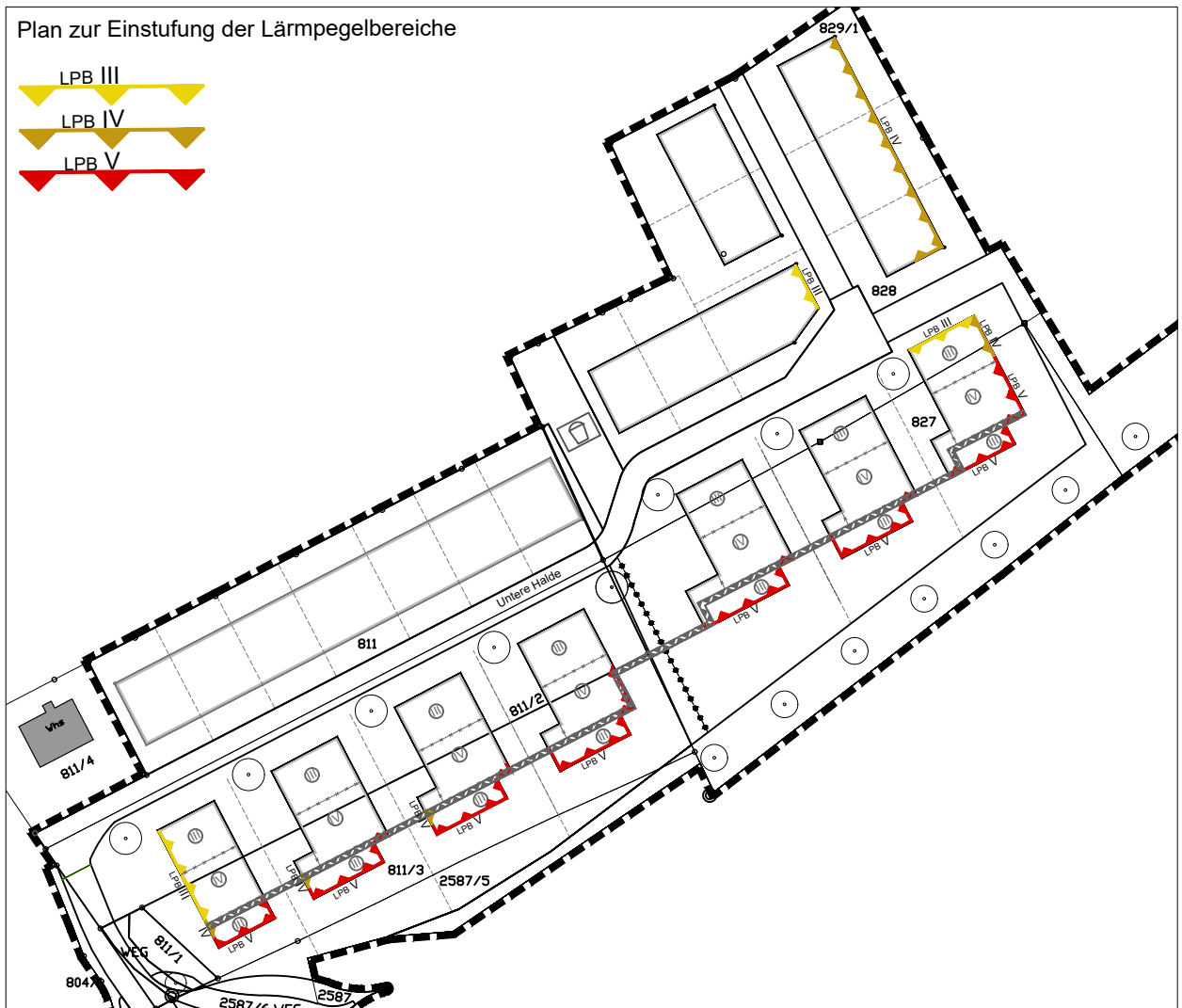
- 1.16.1  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes -
z.B. OK=494,00 m ü. NN Lärmschutzwand mit festgesetzter Mindesthöhe OK im Metern über NN

1.16.1.1 Die Vorkehrungen zum Lärmschutz sind in den überbaubaren Grundstücksflächen vorrangig durch die Baukörper zu gewährleisten.

1.16.1.2 Die Vorkehrungen zum Lärmschutz bestehend aus Lärmschutzelementen und Baukörpern müssen eine durchgängig geschlossene Lärmschutzmaßnahme mit der festgesetzten Mindesthöhe erzeugen.

1.16.1.3 Auf die aufschiebend bedingte Festsetzung unter 1.6 dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.

- 1.16.2  Fassadenseiten / -abschnitte mit Einstufung in Lärmpegelbereich III oder höher (vgl. Plan zur Einstufung der Lärmpegelbereiche) gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen.



1.16.3 Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1






Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7

	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

1.16.4 An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Januar 2018) nachzuweisen.
- Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z.B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

1.17 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.17.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Untere Halde" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB
- 1.17.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Untere Halde II" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- 1.17.3  Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen und Höchstgrenzen
von Gebäudehöhen
- 1.17.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Bebauung
- 1.17.5  Überflutungsfläche HQextrem

1.18 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.1 SD Satteldach

2.1.1.1 Die Satteldächer werden mit einer Dachneigung von 25° - 35° festgesetzt.

2.1.1.2 Bei Satteldächern sind Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

2.1.2 FD Flachdach

2.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2.2 Einfriedungen sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig. Sie sind von öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 0,50 m abzurücken. Zäune auf den Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m und innen liegend hinter den Hecken zulässig.

2.3 MÜLLBEHÄLTER

2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind in die Gebäude oder in dafür vorgesehene bauliche Anlagen zu integrieren.

2.4 LÄRMSCHUTZWAND

- 2.4.1 Die Elemente der Lärmschutzwand zwischen den einzelnen Baukörpern müssen einheitlich als Glaselemente gestaltet werden. Darüber hinaus müssen die Elemente über die gesamte gebietsbezogene Länge des WA I und des WA III jeweils in einer Flucht angeordnet werden.
- 2.4.2 Die Elemente der Lärmschutzwand sind mit speziellem Vogelschutzglas oder strukturiertem Glas auszuführen um Vogelschlag vorzubeugen.
- ## 2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)
- 2.5.1 Im WA II sind für die erste Wohneinheit zwei Stellplätze, für die zweite Wohneinheit ein weiterer Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 2.5.2 Im WA IV sind für die zulässige Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 2.5.3 Im WA I und WA III wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt erhöht:
- für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze
 - für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
 - für Wohnungen über 85 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

3. HINWEISE

3.1 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.2 HOCHWASSERGEFAHRENGEBIET HQextrem

Das Plangebiet liegt im südlichen Teilbereich im Hochwassergefahrengebiet HQextrem. Innerhalb dieses Bereichs sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise soll auch die Lage und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Konkrete Maßnahmen zur Schadensminimierung sind vorzusehen. Darunter fallen Überlegungen hinsichtlich einer adäquaten Tiefgaragen-Zufahrt, die Verlagerung oder überflutungssichere Ausführung der technischen Anlagen sowie Maßnahmen an Öffnungen der Sockelzonen. Die Wasserspiegellage bei HQextrem beträgt in diesem Bereich 480,1 m ü. NHN.

3.3 STARKREGENEREREIGNISSE

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. In den Starkregengefahrenkarten sind beim außergewöhnlichen Regenereignis Einstauhöhen von 10 - 50 cm Wassertiefe verzeichnet. Nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser- / Starkregenfolgen zu treffen. Z.B. können Lichtschächte, Kellerabgänge und insbesondere Tiefgaragenabfahrten überflutungssicher ausgebildet werden. Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

3.4 ABWASSER

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser dezentral durch Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer ortsnah beseitigt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser entsorgt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

3.5 ALTLASTEN

Die Flurstücke Flst.-Nr. 811, 811/2 und 811/3 werden auf Grund ihrer früheren gewerblichen Nutzung als Verdachtsfläche für Altlasten geführt. Im Jahr 2020 wurde das Plangebiet von der HPC AG im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung untersucht.

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Der Untersuchungsbericht legt dar, dass die einzelfallbezogenen Mindestanforderungen am Standort eingehalten werden und es sich um einen hinnehmbaren Schaden handelt. Weitere Maßnahmen sind formal nicht erforderlich, da eine Verschlechterung des Zustandes zukünftig nicht zu erwarten ist.

Wirkungspfad Boden - Mensch

Der Untersuchungsbericht kommt zum Ergebnis, dass keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch für die Nutzung als Wohngebiet zu verzeichnen sind. Des Weiteren wurden keine relevanten Konzentrationen an leichtflüchtigen Schadstoffen in der Bodenluft festgestellt, die Vergleichswerte für Wohnnutzung wurden deutlich unterschritten. Laut Gutachten sind auf Grund der Kleinräumigkeit sowie der Lage der erkannten Verunreinigungen unterhalb des bewertungsrelevanten Horizonts keine weiteren Untersuchungen notwendig. Es wird jedoch empfohlen, den im Gutachten verorteten Bereich um RKS 6 bei der weiteren Planung im Blick zu behalten.

Konkrete Planungen zu Baumaßnahmen auf den Flurstücken 811, 811/2 und 811/3 sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Altlasten- und Schadesfallsbearbeitung abzustimmen.

3.6 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Das Plangebiet liegt 50 m südlich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Reihengräberfeld der frühmittelalterlichen Merowingerzeit. Darüber hinaus ist 250 m südlich des Areals ein weiteres Kulturdenkmal § 2 DSchG bekannt: Funde der Jungsteinzeit, der Bronze- und Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Merowingerzeit. Letztere Fundstelle könnte mit einem vor- und frühgeschichtlichen Donauübergang im Zusammenhang stehen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

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.

3.7 ANLAGEN DER GEOTHERMIE

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.8 IMMISSIONSSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Bezüglich der Errichtung / Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz verwiesen. Hiernach dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

3.9 BRANDSCHUTZ

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen. Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Bei der Planung von Verkehrswegen und Lärmschutzmaßnahmen ist die Möglichkeit zur Herstellung erforderlicher Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend Punkt 4 der VwV Feuerwehrflächen zu beachten. Der Punkt 3.7 der Feuerwehrflächen ist zu beachten.

3.10 INSEKTENFREUNDLICHE LEUCHTMITTEL

Bei Außen-, Parkplatz- und Straßenbeleuchtungen sollen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED warmweiß mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen- und Parkplatzbeleuchtung ist spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten, um die Lichtverschmutzung einzudämmen.