



# Stadt Mühlheim an der Donau

- Ortsteil Stetten -

Stadtverwaltung  
Hauptstraße 16  
78560 Mühlheim an der Donau

---

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

für den Bereich

## **BÜHLÄCKER / STROHSCHOCHEN - Erweiterung**

### **ENTWURF**

*Stand: 14.01.2022*

*Fassung zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)*

### **Bestandteile der Planunterlagen:**

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 14.01.2022
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften / Hinweise, Empfehlungen (textlicher Teil) vom 14.01.2022
- (3) Begründung zum Bebauungsplan vom 14.01.2022
- (4) Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 12.01.2022 (Büro Arcus, Bräunlingen)



# Stadt Mühlheim an der Donau

- Ortsteil Stetten -

Stadtverwaltung  
Hauptstraße 16  
78560 Mühlheim an der Donau

---

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

für den Bereich

### **BÜHLÄCKER / STROHSCHOCHEN - Erweiterung**

- |  |
|--|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen<br/>B - Örtliche Bauvorschriften<br/>C - Hinweise / Empfehlungen</p> |
|--|

#### **ENTWURF**

Stand: 14.01.2022

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Stellung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Private Grünfläche .....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
	9.1 Beseitigung von Niederschlagswasser.....	5
	9.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
	9.3 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.....	6
	9.4 Rodungszeiten (Artenschutz) .....	6
	9.5 Reduktion von Lichtemissionen (Artenschutz) .....	6
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>7</b>
	1.1 Dachform / Dachneigung.....	7
	1.2 Dacheindeckung.....	7
	1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen.....	7
	1.4 Fassadengestaltung .....	7
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen.....</b>	<b>8</b>
	2.1 Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen .....	8
	2.2 Einfriedungen.....	8
<b>3</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Stellplatzverpflichtung.....</b>	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Pflanzenlisten .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Geotechnik.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Denkmalpflege.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>DIN-Vorschriften.....</b>	<b>11</b>

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

##### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0.6 zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ist im Baugebiet maximal „I“ (ein) Vollgeschoss zulässig.

## 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird für die unterschiedlichen Dachformen wie folgt festgesetzt.

FD: Flachdach	Gebäudehöhe (GH) max. 3.50 m ü. EFH
PD: Pultdach 6°-24°	Wandhöhe (WH) max. 3,50 m ü. EFH Firsthöhe (FH) max. 6,20 m ü. EFH

Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes.

Bei Gebäuden mit Flachdach bemisst sich die Gebäudehöhe von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum obersten Gebäudeabschluss (z.B. höchster Punkt des Daches oder Oberkante Attika).

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen maximal bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Gebäuden mit Flachdach maximal 0,50 m über Dachfläche oder über OK Attika zulässig.

**Höhenlage / Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag in m ü. NN (Meter über Normal Null) festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## 4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil festgesetzt.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen. Abweichungen um +/- 10 Grad sind zulässig.

**6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**7 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

**8 Private Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der nördliche Böschungsbereich mit den bestehenden Gehölzen wird als private Grünfläche festgesetzt. Der Gehölzbestand ist nach Maßgabe der gemäß § 9 Abs. 25b BauGB zugewiesenen Erhaltungsbindung zu erhalten.

**9 Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

**9.1 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen ist der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Eine dezentrale Versickerung größeren Umfanges auf dem Grundstück ist aufgrund der Hanglage nicht zulässig.

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Oberflächen für Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und sonstiger befestigter Gartenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Auf die Vorgaben der *Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser* in der derzeit gültigen Fassung wird verwiesen.

**9.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzte Solitärbaum (Linde) ist zu erhalten und bei Abgang oder notwendiger Entnahme gleichwertig zu ersetzen.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Die Hecke auf der Nordböschung ist dauerhaft zu erhalten und durch sporadisches Auslichten dicht zu halten (Starkastentnahme alle 5-10 Jahre).

### **9.3 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Bereits bestehende Einzelbäume innerhalb der Baufläche die erhalten bleiben, werden angerechnet.

Neupflanzungen von Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Gebiet unzulässig.

### **9.4 Rodungszeiten (Artenschutz)**

Die Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

### **9.5 Reduktion von Lichtemissionen (Artenschutz)**

Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel und Leuchtkörper (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3.000 K in nach unten strahlenden Lampenträgern) zu verwenden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### **1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform / Dachneigung**

Für die Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdächer
- Pultdächer, Dachneigung 6° bis 24°, einschl. Unterformen wie versetzte Pultdächer. Bei versetzten Pultdächern ist die Hauptdachseite, die höher aufragt und im First endet, talseitig anzuordnen.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Die Dachdeckung ist bei geneigten Dächern mit roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.

Dacheindeckungen sind bei Pultdächern auch als Blechdächer zulässig, jedoch nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind ausgeschlossen.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

#### **1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf geneigten Dachflächen parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren und sind maximal bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdach sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,50 m über Dachfläche oder über Oberkante Attika zulässig.

#### **1.4 Fassadengestaltung**

Als Fassadenmaterial sind Putz- oder Holzfassaden, Glas sowie Fassadenplatten zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

Für die Außenfassaden sind gedeckte, abgetönte Farben zulässig. Es sind Farbtöne mit einem Hellbezugswert zwischen 20-100% zu verwenden. Für Sockel und untergeordnete Bauteile sind geringere Hellbezugswerte und eine Abweichung in der Farbigkeit zulässig. Farbige Akzente sind zulässig.

Anbauten und Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Für Anbauten ist die Dachform freibleibend.



---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.1 Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten und unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als möglichst naturnahe Grünflächen anzulegen oder mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Neuanpflanzungen von Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind unzulässig.

Die Anlage von flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig (Verbot von Schottergärten).

Auf die Pflanzlisten wird verwiesen.

### **2.2 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Für Heckeneinfriedungen sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einzäunungen mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

## **3 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter und nicht-angestrahlter Art, bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

## **4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Je Wohneinheit müssen mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Der einer Garage oder einem Carport vorgelagerte Bereich ist nicht als Stellplatz anrechenbar.

## C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1 Pflanzenlisten

(Empfehlungsliste gebietsheimischer Gehölze)

#### Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Apfel	(Malus domestica ‚in Sorten‘)
Birne	(Pyrus communis ‚in Sorten‘)
Zwetschge	(Prunus domestica ‚in Sorten‘)
Kirsche	(Prunus avium ‚in Sorten‘)

#### Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus), giftig!
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
vereinzelt:	
Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Flieder	(Syringa vulgaris)

Neupflanzungen von Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Gebiet unzulässig.

### 2 Bodenschutz

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen. Bodenverdichtungen sind ggfs. zu rekultivieren.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Es wird empfohlen ein Bodenverwertungs-/ Entsorgungskonzept aufzustellen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren oder verwendet, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist, wird verwiesen.

Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten.

### 3 Geotechnik

Nach geologischer Landesaufnahme bilden Abschwemmmassen bzw. mergeliger Hangschutt den oberflächennahen Baugrund. Hangwärts stehen oberflächennah Kalkgesteine des Oberjuras und talwärts unter der Hangschuttauflage Mergelgesteine des Oberjuras an. Die mergelige Hangschuttauflage neigt bei Anlage von tiefen und/oder breiten Baugrubenabschnitten – insbesondere bei Wasserzutritt – zu Rutschungen. 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, zu Fragen der Baugrubenabsicherung) werden ob-

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

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

### **4 Landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld**

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich zwei bestandsgeschützte landwirtschaftliche Hofstellen. Es ist daher mit Emissionen durch Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusche und Erschütterungen zu rechnen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die durch die Hofstellen entstehenden Beeinträchtigungen hingenommen werden müssen, soweit der landwirtschaftliche Betrieb unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften geführt wird.

### **5 Denkmalpflege**

Hinweis auf § 20 DSchG

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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **6 Hochwasserschutz**

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen oder Schneeschmelze wird hingewiesen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren 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 durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

### **7 DIN-Vorschriften**

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.