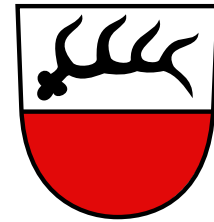


ZOLLERNALBKREIS

STADT

**SCHÖMBERG**

GEMARKUNG SCHÖRZINGEN



TEXTTEIL

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und  
den örtlichen Bauvorschriften**

**"Neuhausstraße 4"**

**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**22.09.2021**

**Stadt Schömberg  
Alte Hauptstraße 7  
72355 Schömberg  
Tel.: 07427 / 9402-0**

 **SSW** GMBH  
PLANUNGSGRUPPE  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

## INHALT

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1.	Art der baulichen Nutzung	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung	1
1.3	Bauweise	1
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	2
1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	2
1.6	Nebenanlagen	2
1.7	Garagen und Stellplätze	2
1.8	Anzahl der Wohneinheiten	2
1.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke	2
1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	2
1.11	Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
2.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "NEUHAUSSTRASE 4"	3
2.1	Dächer	3
2.2	Fassadengestaltung	4
2.3	Garagen und überdachte Stellplätze	4
2.4	Standplätze für Abfallbehälter	4
2.5	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen	5
2.6	Werbeanlagen	5
2.7	Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen	5
2.8	Antennen	5
2.9	Anzahl der Stellplätze	6
2.10	Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser	6
3.	HINWEISE	7
3.1	Denkmalschutz	7
3.2	Baugrund / Hydrologie	7
3.3	Wasserrecht	8
3.4	Boden- und Grundwasserschutz	8
3.5	Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung	10
3.6	Artenschutz	10
3.7	Erneuerbare Energien	10

4.	ALLGEMEIN	11
4.1	Ordnungswidrigkeiten	11
4.2	Rechtsüberleitungen	11
5.	RECHTSGRUNDLAGEN	11

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.v.m §§ 1-15 BauNVO)

#### **1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet**

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) – (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

#### **1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

#### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im Planteil:

- III = Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- TH<sub>max</sub> = maximal zulässige Traufhöhe
- FH<sub>max</sub> = maximal zulässige Firsthöhe

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragene Traufhöhe, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf auf mindestens 70 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten werden.

Die im Planteil / zeichnerischen Teil eingetragene Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante First darf nicht überschritten werden.

#### **1.2.3 Bezugshöhe**

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil / Planteil festgelegte Bezugshöhe (BH) in Meter über Normalhöhennull (Hinweis: die definierten Bezugshöhe ist nicht zwingend mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe gleichzusetzen).

### **1.3 Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil bedeuten:

- o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

#### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Planteil anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen von dieser Festsetzung bis max. 10° sind zulässig.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### **1.6 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

#### **1.7 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. nur dort, wo sie durch das Planzeichen GA ausgewiesen sind.

Offene Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer notwendigen Zu- und Ausfahrt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **1.8 Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist auf 3 Wohneinheiten beschränkt.

#### **1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke**

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen so standsicher auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken entstehen.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

#### **1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

##### **1.10.1 Leitungsrecht**

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR) gilt zugunsten der Stadt Schömberg und dient der Abführung des anfallenden Schmutz- / Brauchwassers aus dem

Quertierbereich im Verlauf der Lochenstraße.

Der Schutzstreifen darf auf gesamter Länge entspr. Planeintrag und einer Breite von 1,50 m ab Grundstücksgrenze Flst. Nr. 2351/6 (Neuhausstr. 4) nicht überbaut werden.

#### 1.11.2 Geh- und Fahrrecht

Das im Planteil eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR+FR) gilt zugunsten der Stadt Schömburg und dient der Zugangsberechtigung durch die Stadt Schömburg im Unterhaltungs- / Bedarfsfall.

Der 1,50 m breite Schutzstreifen darf überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass der Schutzstreifen im Unterhaltungs- / Bedarfsfall begeh- und befahrbar ist.

#### 1.11 **Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Auf der im Planteil dargestellten Fläche mit der festgesetzten Pflanzbindung (PFB) zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens 40 % der Grundstücksfläche des Grundstücks innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" als Grünfläche zu erhalten.

Vorhandene Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Die Verwendung von heimischen Gehölzen ist gegenüber immergrünen / nicht heimischen Gehölzen und Koniferen vorzuziehen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

## 2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "NEUHAUSSTRASSE 4"**

### 2.1 **Dächer**

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### 2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Einschrieb im Planteil (Nutzungsschablone) ist nachfolgende Dachform zulässig:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

#### 2.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc, die keine CE-Kennzeichnung tragen, sind nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Glas eingedeckt werden.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Energiegewinnungsanlagen (Solar und Photovoltaikanlagen) für die dafür benötigten Dachflächen.

### 2.1.3 Dachaufbauten

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,40 m nicht überschreiten.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren oder unmittelbar auf der Dachfläche "aufliegen" (inkl. Unterkonstruktion).

Gegenüber der Dachfläche in steilerem Winkel aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.

Durch Photovoltaik- / Energiegewinnungsanlagen auf Dächern dürfen keine Reflexionen, z. B. durch Spiegelung der Sonneneinstrahlung in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen (Neuhausstraße – K 7134 und Hauptstraße – K 7157) erreichen.

### 2.1.4 Dacheinschnitte

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zur Giebelwand von 1,0 m

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

## 2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

## 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) bis 5° Dachneigung sind als mit regionalem Saatgut extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen zulässig.

Die Substrathöhe der Dachbegrünung bzw. der Erdüberdeckung muss hierbei

mindestens 10 cm betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" flachgeneigte Dachflächen – vorliegend für die Nebenanlagen – als Gründach zu gestalten sind.

#### **2.4 Standplätze für Abfallbehälter** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### **2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, zu Garagen und zum Grundstück sind einschließlich des Unterbaus dauerhaft wasserdurchlässig auszuführen.

Zulässige Beläge sind:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- etc.

Die Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen ist zulässig, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005) erfolgt.

Autowäsche und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf wasserdurchlässigen Flächen ist verboten.

Flächen, die mit einer geschlossenen Oberfläche ausgeführt werden, aber nicht nach den o.g. Vorgaben in angrenzende Grünflächen entwässert werden können, wird die ebenfalls zulässige Verwendung von DIBt-zugelassenen Flächenbelägen zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse empfohlen.

#### **2.6 Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der Werbeanlage pro Gebäude von 2,0 m<sup>2</sup> darf dabei nicht überschritten werden.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.



## **2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen des Flurstücks in Form von baulichen Maßnahmen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,50 m darf dabei nicht überschritten werden

## **2.8 Antennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

## **2.9 Anzahl der Stellplätze** (§ 37 LBO)

Auf dem privaten Baugrundstück ist je Wohneinheit mind. 1 Stellplatz nachzuweisen.

Stauraumbereiche / Zufahrten vor Garagen, Carports und "gefangenen" Stellplätzen sind dabei nicht als Stellplatz im genannten Sinn anrechenbar.

## **2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

### **2.10.1 Ableitung Niederschlagswasser**

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen
- Erschließungsflächen, Zufahrten, etc., die mit einer geschlossenen Oberfläche ausgeführt werden, aber nicht nach den Vorgaben des Pkt. 2.5 in angrenzende Grünflächen entwässert werden können,

ist generell in den nächstgelegenen öffentlichen Kanal abzuleiten.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Neubebauung sind auf Grund der Lage des bestehenden Entwässerungskanalystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Der Eigentümer ist für das entstehende Abwasser auf seiner Grundstücksfläche verantwortlich.

Es wird empfohlen, auf dem privaten Baugrundstück einen entsprechend Pkt. 2.10.3 dimensionierten Rückhalteraum anzulegen.

Stehen die nachfolgenden angegebenen Normen in Konflikt mit den a.a.R.d.T., so sind diese zu berücksichtigen.

### **2.10.2 Bemessungsgrundlage**

Bei einer Neubebauung sind die Berechnungsregenspenden für die unter Pkt. 2.10.1 genannten Flächen nach DIN 1986-100 zu wählen und können dem KOSTRA-DWD 2010R entnommen werden.

Der Drosselabfluss wird auf den Abfluss im unbebauten Zustand festgelegt.

Dieser wird wie folgt berechnet:  $Q_{dr} = A_{\text{Grundstück}} \times 0,1 \times r_{15,n=1}$  von 128,9 l/(s · ha).

#### 2.10.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Grundlage für die Berechnung eines möglichen Rückhaltevolumens für eine Neubebauung stellt das Arbeitsblatt DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen dar.

Das Rückhaltevolumen ist dabei auf ein 5-jährliches Ereignis ( $n=0,2$  [1/a]) auszulegen.

Der Überlauf des Rückhaltereaumes ist generell in den nächstgelegenen öffentlichen Kanal abzuleiten.

#### 2.10.4 Überflutung

Öffentliche Straßen, Wege und Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

#### 2.10.5 Verwendung von Regenwasser

Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Für die kombinierte Regenwassernutzung und Regenrückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

Wird Regenwasser als Brauchwasser verwendet, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht.

Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Trinkwassernetz gelangt.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen den Bestimmungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

Die Aussage hat auch gegenüber dem Trinkwasserversorger zu erfolgen.

### 3. HINWEISE

#### 3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) angetroffen, ist unverzüglich die Stadt Schömberg und das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg bzw. die relevante Denkmalschutzbehörde zu unterrichten.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

### **3.2 Baugrund / Hydrologie**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg im Maßstab M 1:350.000 liegt Schömberg bzw. Schörzingen in der Erdbebenzone 2.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149: 2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind daher zu beachten.

### **3.3 Wasserrecht**

(§ 49 WHG i.V.m. § 43 WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Zollernalbkreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

### **3.4 Boden- und Grundwasserschutz**

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

#### **3.4.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten**

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $lc \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

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 Vernäsung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) zu übermitteln.

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 Zollernalbkreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) mitzuteilen.<sup>1</sup>

#### 3.4.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

#### 3.4.3 Verwertung und Entsorgung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) zu unterrichten.

Das AUWB kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

gutachterlicher Deklarationsanalytic und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

#### 3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbstoffe, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen

### 3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen (Straßen, Wege, etc.) sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen und insektendicht abschließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 °C verwendet werden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden bzw. keine Abstrahlung in den Himmel erfolgt.

### 3.6 Artenschutz

Zum Erhalt von Habitatstrukturen für höhlenbrütende Vogelarten ist der vorhandene Nistkasten zu erhalten und ggf. innerhalb des Grundstückes umzuhängen.

Der Dachrückbau sowie Gehölzrodungen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutsaison der Vögel und sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 01. November bis 28. / 29. Februar vorzunehmen, um Individuenverluste bei Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. D.h., die Dachrinnen sind durch eine fachkundige Person auf eine tatsächliche Nutzung als Bruthabitat durch gebäudebrütende Vogelarten (v.a. Haussperling) zu überprüfen. Ebenso ist die Dacheindeckung vor dem Rückbau auf eine tatsächliche Nutzung durch gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Hierzu ist der Dachrückbau in Begleitung eines Sachverständigen sowie schonend und schrittweise durchzuführen. Die Ziegel sind einzeln und von Hand abzudecken. Hierdurch wird ggf. unter den Dachziegeln ruhenden Fledermäusen ein Entkommen ermöglicht.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind an Glasfassaden und Fensterflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien, Metallgewebe im Scheibenzwischenraum oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad und Kontrast sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

### **3.7 Erneuerbare Energien**

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Zollernalbkreis einzuholen.

Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig.

Es wird empfohlen, dem Landratsamt Zollernalbkreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafräumen) soll vermieden werden.

## **4. ALLGEMEIN**

### **4.1 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **4.2 Rechtsüberleitungen**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neuhausstraße 4" und den örtlichen Bauvorschriften "Neuhausstraße 4" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

## **5. RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

BauNVO = Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057/1063)