

Bebauungsplan “Sankt Martinsesch” in Bad Schussenried Stadt Bad Schussenried

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuches (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr.25)
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr.25,S. 1057)
in Kraft getreten am 11.03.2017
- 3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358),
zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl.Nr.5, S. 99)
in Kraft getreten am 11.03.2017
- 4. Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W. v. 20.04.2013

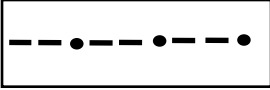
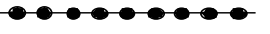


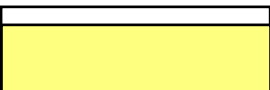
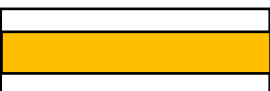
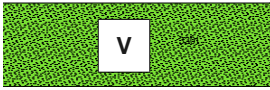

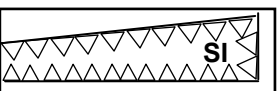
B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1	BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - sonstige nicht störende Gewerbebetrieb nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO

	2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)1	BauGB
GRZ = siehe Eintrag im Planteil		max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ = siehe Eintrag im Planteil		max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
WH = siehe Eintrag im Planteil		<p>Wandhöhe: als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).</p> <p>Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe / 2 = Mittelwert)</p> <p>Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.</p> <p>Bei den mit Flachdach im Planteil festgesetzten 3-geschossigen Gebäuden muss das oberste dritte Geschoss um mindestens 2,50m auf einer Längsseite durchgängig zurückgesetzt werden.</p>	§ 16(3)2	BauNVO
GH = siehe Eintrag im Planteil		Gebäudehöhe: als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH = siehe Eintrag im Planteil		<p>Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.</p>	§ 9(2)	BauGB
	3.	Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauG
O	3.1.1	offene Bauweise	§ 22(2)	BauNVO

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Sankt Martinesch“ in Bad Schussenried **Seite 3**

	3.2	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16(5)	BauNVO
	3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5)	BauNVO
	3.5	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5)	BauNVO
	3.6	Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	4.	Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen	§ 9(1)2+4	BauGB, §23 BauNVO
		zulässig sind:		
	4.1	nichtüberdachte Stellplätze		
	4.2	Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.		
	4.3	Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³.		
	4.4	Garagen mit Flachdach, begrünt als Grenzbebauung entsprechend der Landesbauordnung. Mindestabstand zur öffentlichen Strasse 5,00m		
	5.	Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9(1)11	BauGB
	5.1	Straßenfläche		
	5.2	Fussweg bzw. Gehweg		
	5.3	Verkehrsgrün als Bestandteil der Straße		
	5.4	Öffentlicher Parkplatz		
	5.5	Sichtflächen an Einmündungen Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe	§ 9(1)10	BauGB

sind unzulässig.

Einzelne Bäume sind als Hochstämme zulässig, sofern deren unterste Astreihe im belaubten Zustand höher als 2,20 m über dem Sichtfeld beginnt.

6.	Grünordnerische Festsetzungen	§ 9(1)20 i. V. mit § (1)25a+b	BauGB BauGB
6.1	Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen	§9(1)20	BauGB
	<p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Abrissarbeiten von Gartenhäuschen entlang der Biberacher Straße sind im Zeitraum vom Anfang bis Mitte Oktober durchzuführen, die sonstigen Abrissarbeiten müssen im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.</p>		
6.2	Vergrämung von Zauneidechsen	§9(1)20	BauGB
	<p>Die Gartengebiete im westlichen Vorhabenbereich sowie die Gehölzflächen entlang der Nordgrenze sind zur Vergrämung der Zauneidechsen nach den Rodungsarbeiten abzudecken. Auf den angrenzenden Grünlandbereichen innerhalb des Vorhabengebietes ist mehrmals im Jahr eine Mahd durchzuführen. Die Vergrämung ist Teil der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme 11.</p>		
6.3	Vorgezogene Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen	§9(1)20	BauGB
	<p>Der Beginn der Erdbauarbeiten zur Erschließung ist dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen, um eine Begutachtung zu ermöglichen. Sollten sich dann Hinweise auf Kulturdenkmale ergeben, ist für die Bebauung des betreffenden Teilgebiets eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird. Ansprechpartner: Dr. M. Mayer</p>		
6.4	Erhalt von Feldhecken und Einzelbäumen	§9(1)25b	BauGB
	<p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen hochwertiger Biotoptypen sind die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Feldhecken im südlichen Bereich der Ostgrenze zu erhalten. Darüber hinaus sind die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume entlang der Olzreuter Straße zu erhalten.</p>		
6.5	Beprobung des Bodenaushubs	§9(1)20	BauGB

	<p>Der im gesamten Geltungsbereich anfallende Erdaushub unterhalb des Oberbodens ist vor seinem Abtransport auf Schadstoffe zu untersuchen. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen kann er wiederverwendet werden oder ist ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>		
6.6	<p>Wiederherstellung von Böden</p> <p>Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Oberboden in einer Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.</p>	§9(1)20	BauGB
6.7	<p>Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen</p> <p>Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind Garagenzufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Folgende Beläge stehen zur Auswahl: Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen, Rasengitterplatten (Fugenanteil >25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen, Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag.</p>	§9(1)20	BauGB
6.8	<p>Anlage von Retentionsbecken</p> <p>Im Vorhabenbereich sind Retentionsbecken anzulegen, denen das anfallende Niederschlagswasser zuzuführen ist. Von diesen ist das Wasser gedrosselt in das Trennsystem abzuleiten.</p>	§9(1)20	BauGB
6.9	<p>Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Für die zur Biberacher Straße nächstliegenden Wohnhäuser gelten folgende Schallschutzmaßnahmen:</p> <p>Zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind bevorzugt an der von der Straße abgewandten Westseite anzuordnen. Ist eine dahingehende Anordnung nicht möglich, müssen die Ruheräume mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luft-</p>	§9(1)24	BauGB

wechsel in den Ruheräumen gewährleisten.
Die Schalldämpfung der Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 Teil 1 und 2 vom Juli 2016, in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.
Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717- 1 vom Januar 1997 zu beachten.

Hinweis: Die Pegel der Verkehrsgeräusche an den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeseiten können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 14.071.1/B der Fa. Tecum GmbH vom 27.01.2015, Anlage 5, entnommen werden.

6.10	Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	§9(1)20	BauGB
------	---	---------	-------

Im Bereich der Planstraßen und der Fußwege ist der anstehende Oberboden abzutragen und auf dem externen Flurstück 414 (Gemarkung Otterswang) mit einer Mächtigkeit von 20 cm wieder aufzutragen.

6.11	Entwicklung einer Grünfläche mit krautiger Vegetation, Feldhecken, Einzelbäumen und Zauneidechsenhabitaten	§9(1)20	BauGB
------	--	---------	-------

Im Bereich des Grünstreifens erfolgt entlang der Ostgrenze des Baugebietes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung von krautiger Vegetation im Wechsel mit kleinflächigen Gebüsch und Feldgehölzen. Die Maßnahmenumsetzung begann im Sommer 2016. Für die Gehölze sind die Arten der Pflanzlisten I und II zu verwenden. Die Abgrenzung der einzelnen Biotoptypen ist Anlage U 3 zu entnehmen. Für die Ausstattung als Zauneidechsenhabitat sind auf ca. 5 % bis 10 % der Fläche Totholzelemente, Steinhäufen sowie Sandflächen mit grobem, lockerem Substrat anzulegen. Die krautige Vegetation ist alle zwei Jahre zu mähen. Zum Schutz der Fläche ist während der Bauarbeiten entlang deren Außengrenze ein Bauzaun aufzustellen. An diesem ist im Übergangsbereich des Bodens zum Zaun eine Folie anzubringen, sodass keine Zauneidechsen in den Baustellenbereich zurückwandern können. Für die Maßnahmenbereiche außerhalb des Geltungsbereiches ist zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahme zwischen der Stadt Bad Schussenried und dem Landkreis Biberach eine öffentlich rechtliche Vereinbarung zu schließen.

Abweichend zum Nachbarrechtsgesetz darf

der Grenzabstand der Gehölze und Bäume auf 1,5 m reduziert werden.

Pflanzliste I - Entwicklung von Gebüsch

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

Pflanzliste II - Entwicklung von Feldhecken

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Hänge-Birke	Betula pendula

6.12 Fledermausüberflughilfe im Kreuzungsbereich Olzreuter Straße /Zeppelinstraße (außerhalb des Geltungsbereiches)

Im Kreuzungsbereich Olzreuter Straße / Zeppelinstraße sind als Überquerungshilfe für Fledermäuse beidseitig Spitzahorne (Acer platanoides) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Vor den Hochstämmen sind an den in Anlage U3 gekennzeichneten Stellen Gebüsche zu entwickeln. Es sind die Arten der Pflanzliste III zu verwenden.

Pflanzliste III - Gehölzanzpflanzung im Bereich der Fledermausüberflughilfe

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

6.13 Entwicklung eines Streuobstbestandes (außerhalb des Geltungsbereiches)

Im Bereich der Flurstücke 178/2 und 103/1 (Gemarkung Schussenried) werden auf einer Fläche von 20 525 m² bzw. 1 475 m² Streuobstbäume gepflanzt. Es sind die Bäume der nachstehenden Pflanzliste IV zu verwenden.

Pflanzliste IV

Apfel:
Goldparmäne
Freiherr v. Berlepsch
Bittenfelder
Rewena

- Alkmene
Hauxapfel
Walnussbaum
- 6.14 Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Schussenried (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Der verbleibende Kompensationsbedarf im Umfang von 746 233 Ökopunkten wird durch die Ökokontomaßnahmen 7 und 13 der Stadt Bad Schussenried erbracht.
- 6.15 Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren und Ruderalvegetation im Bereich des Rückhaltebeckens, Entwicklung von Fettwiesen mittlerer Standorte §9(1)20 BauGB
- Im Bereich der Sohle der geplanten Retentionsbecken ist eine feuchte Hochstaudenflur durch Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut zu entwickeln. Im Bereich der Böschungsf lächen ist Ruderalvegetation frischer Standorte ebenfalls durch Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut zu entwickeln. Das Becken ist einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die an das Rückhaltebecken angrenzenden Flächen sind als Fettwiese mittlerer Standorte durch Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut zu entwickeln.
- 6.16 Rückbau versiegelter Flächen §9(1)20 BauGB
- Die nicht mehr benötigten Straßenflächen im Kreuzungsbereich Olzreuter Straße / Biberacher Straße sind zurückzubauen und anschließend mit Oberbodenauftrag aufzuwerten.
- 6.17 Anpflanzen von Bäumen / Pflanzgebot §9(1)25a BauGB
- Pflanzgebot 1 (Pf 1):
Straßenbäume entlang der Olzreuter Straße
- Die bestehenden jungen Bäume nördlich der Olzreuter Straße sind zu roden und durch großkronige Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 zu ersetzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist verbindlich.
- Pflanzgebot 2 (Pf2):
Sonstige Straßenbäume/Bäume entlang Gehwegen
- Mit Pf2 gekennzeichnete Straßenbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste VI zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der

Baumstandorte ist verbindlich.

Abweichend zum Nachbarrechtsgesetz darf der Grenzabstand der Bäume auf 1,5 m reduziert werden.

Pflanzgebot 3 (Pf 3):
Bäume auf Baugrundstücken

Ab einer Grundstücksgröße von 300 m² ist ein standortgerechter Laubbaum, ab einer Grundstücksgröße von 700 m² sind zwei standortgerechte Laubbäume und je angefangene 1 000 m² Grundstücksfläche sind drei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste V zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume des Pf 4 sind anrechenbar. Die Lage der im Plan mit Pf 3 gekennzeichneten Baumstandorte sind variabel bzw. die Baumdarstellung ist beispielhaft.

Die Eigentümer werden durch Bescheid gem. § 178 BauGB verpflichtet, die Pflanzgebote spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen.

Pflanzgebot 4 (Pf 4):
Straßenbäume auf den Baugrundstücken

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste V zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage ist verbindlich.

Zur Minderung der Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf den Kreuzweg entlang der Olzreuter Straße sowie zur Aufrechterhaltung der Fledermausflugroute sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen großkronige Laubbäume zu pflanzen. Eine Standortabweichung ist entlang der gesamten Nordwestgrenze der Baugrundstücke bzw. parallel zur Olzreuter Straße zulässig. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste V zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Eigentümer werden durch Bescheid gem. § 178 BauGB verpflichtet, die Pflanzgebote

spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen.

Pflanzgebot 5 (Pf5):
Bäume im Bereich des Kinderspielplatzes und von Grünflächen

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste VI zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist variabel.

Pflanzgebot 6 (Pf6):
Bäume zur Einbindung des Retentionsbeckens

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste VII zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist verbindlich.

Pflanzgebot 7 (Pf7):
Bäume im Bereich der Grünfläche im östlichen Geltungsbereich

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind Spitzahorne (*Acer platanoides*) zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist verbindlich.

Pflanzliste V – Bäume auf Baugrundstücken

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Vogelkirsche	
Purpur-Erle	<i>Prunus avium</i> (auch in Sorten)
<i>Alnus spaethii</i>	

oder heimische Obstbäume

Pflanzliste VI – Bäume im Bereich des Kinderspielplatzes / Grünfläche

Spitz-Ahorn
Platane

Robinie	Acer platanoides
Platanus acerifolia	
Robinia pseudoacacia	

Pflanzliste VII - Bäume zur Einbindung des Retentionsbeckens

Silberweide	Salix alba
Erle	Anus glutinosa

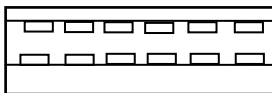
Bei allen Pflanzgeboten haben ungeschützte unterirdische Leitungen zu Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

6.18	Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 (1) 14	BauGB)
------	--	------------	--------

6.18.1	Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss muss direkt in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisterne) ohne Zwangsentleerung. Das Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen. Für Bedachungen und sonstige Bauteile die großflächiger mit Niederschlagswasser in Verbindung kommen sind Materialoberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht dauerhaft mit anderen geeigneten Materialien dauerhaft beschichtet sind (z.B. Kunststoffbeschichtungen). Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.		
--------	---	--	--

6.19	Erdwärmenutzung Die Bohrtiefe für Anlagen der Erdwärmenutzung wird auf max. 70 m Bohrtiefe begrenzt. Zum Betrieb von Erdwärmesondenanlagen darf ausschließlich Wasser als Wärmeträgermedium verwendet werden.	§ 9 (1) 23b	BauGB
------	--	-------------	-------

7.	Schutzflächen	§ 9(7)	BauGB
----	----------------------	---------------	--------------

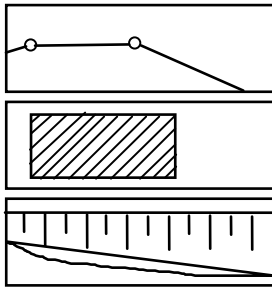


Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen:
 LR: Leitungsrecht zugunsten der
 Allgemeinheit für Regenwasserkanal,

8.	Planbereich	§ 9(7)	BauGB
----	--------------------	---------------	--------------



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) HINWEISE**Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)
Auf der Grundlage des DHHN 12

Archäologie / Landesamt für Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Beginn der Erdbauarbeiten zur Erschließung ist dem LAD mindestens 3 Wochen vorher mitzuteilen, um eine Begutachtung zu ermöglichen. (Ansprechpartner Frau Dr. Schmid)

Sollten sich dann Hinweise auf Kulturdenkmale ergeben, ist für die Bebauung des betreffenden Teilgebiets eine denkmalrechtlich-genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird.

Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,.. sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Regenwasserverwendung / Zisternen

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken dem entgegen stehen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Grundwasserstand

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

Abwasser / Drainagewasser

Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als weiße Wanne auszuführen.

Dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper erfordern die Durchführung eines getrennten Wasserrechtsverfahrens.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG

Das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG) ist zu beachten

Bohrtiefenbeschränkung Erdwärmesonden

Auf die Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden und die mögliche Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt wird hingewiesen.

Lärmschutz / Verkehrslärm

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der tangierenden Biberacher Straße mit einer Prognosebelastung von ca. 2.300 Kfz/24 h kommt es am westlichen Rand des Plangebietes zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1, Juli 2002, und teilweise auch des Immissionsgrenzwertes für die Nachtzeit der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV, Juni 1990. Es wird deshalb auf eine schalltech-

nisch günstige Anordnung von Aufenthaltsräumen möglichst an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten und einen ausreichenden passiven Schallschutz nach DIN 4109, Teil 1, Juli 2016, in diesem Bereich hingewiesen“ (vgl. BUCHNER 2015, S. 24 f.).

Auf aktiven Lärmschutz wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da dieser aufgrund der innerörtlichen Lage des Vorhabensbereiches aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist.

Lärmschutz / Wärmepumpen

Es wird empfohlen Wärmepumpen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall darf an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 20.07.2017
Geändert: 16.11.2017

Anerkannt:
Bad Schussenried, den 16.03.2015
Geändert: 20.07.2017
zuletzt geändert am 16.11.2017



.....
Bürgermeister Deinet

Aufgestellt:
Altshausen, den 16.03.2015
Geändert: 20.07.2017
zuletzt geändert am 16.11.2017



.....
Dipl. Ing. Roland Groß