



**Gemeinde Durchhausen**  
Landkreis Tuttlingen

# **Bebauungsplan „Großwiesen II“**

---

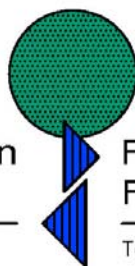
## **Planungsrechtliche Festsetzungen** nach § 9 BauGB

**Beschluss zur Offenlage - Sitzung des Gemeinderates am 26.08.2020**

---

**Ludger Große Scharmann**  
Diplom-Ingenieur Landespflge

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



**Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung**  
**FreiraumGestaltung und UmweltPlanung**

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

**Auftraggeber:** **Gemeinde Durchhausen**

Dorfstraße 51  
78591 Durchhausen

**Auftragnehmer:** **Büro für Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung  
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21      Telefon 0 7157 / 8265  
71111 Waldenbuch      grosse\_scharmann@t-online.de

**Planungsstand:** 14.08.2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>5</b>
2.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
<b>2.2.</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>6</b>
2.2.1.	Bauweise.....	6
2.2.2.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
<b>2.3.</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b> .....	<b>6</b>
2.3.1.	Nebenanlagen.....	6
2.3.2.	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	6
<b>2.4.</b>	<b>Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind</b> .....	<b>7</b>
2.4.1.	Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße .....	7
<b>2.5.</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>7</b>
2.5.1.	Erschließungsstraßen - öffentlich .....	7
<b>2.6.</b>	<b>Versorgungsanlagen und -leitungen</b> .....	<b>7</b>
2.6.1.	Kabelschränke und Umspannstationen .....	7
2.6.2.	Straßenbeleuchtung .....	7
2.6.3.	Hausanschlüsse.....	7
<b>2.7.</b>	<b>Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>8</b>
2.7.1.	Ableitung von Niederschlagswasser .....	8
<b>2.8.</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>8</b>
2.8.1.	Öffentliche Grünflächen .....	8
2.8.2.	Private Grünflächen .....	8
<b>2.9.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>8</b>
2.9.1.	Maßnahmen zum Gewässerschutz.....	8
2.9.2.	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Vegetationsflächen .....	9
2.9.3.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	9
<b>2.10.</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen</b> .....	<b>10</b>
2.10.1.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	10
<b>2.11.</b>	<b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>10</b>
2.11.1.	Pflanzfestsetzungen auf öffentlichen Grundstücken .....	10
2.11.2.	Pflanzfestsetzungen auf privaten Baugrundstücken.....	10
<b>2.12.</b>	<b>Herstellen von Verkehrsflächen</b> .....	<b>11</b>
<b>2.13.</b>	<b>Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen</b> .....	<b>11</b>
2.13.1.	Unterkellerung von baulichen Anlagen.....	11
<b>3.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>11</b>
<b>3.1.</b>	<b>Mittelspannungsleitung</b> .....	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>12</b>
<b>4.1.</b>	<b>Verbot des Anschlusses von Flächen an Verkehrsflächen</b> .....	<b>12</b>
<b>4.2.</b>	<b>Pflanzenlisten</b> .....	<b>12</b>
<b>4.3.</b>	<b>Belange des Bodenschutzes</b> .....	<b>12</b>

# 1. Rechtsgrundlagen

## **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

## **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

## **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

## **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

## **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90))**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

## **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

## **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt §§ 28 und 35 geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43).

## **Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389, 441), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

## 2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1- 16 BauNVO

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

##### Allgemeine Zulässigkeit

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlage für sportliche Zwecke.

##### Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO sind im Plangebiet sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Freiflächenphotovoltaikanlagen

##### Ausnahmsweise Zulässigkeit

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

##### Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO sind im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

#### 2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 BauNVO

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind festgesetzt

##### Grundflächenzahl (GRZ 0,8)

Die als Höchstmaß festgesetzte GRZ 0,8 gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind (zulässige Grundfläche).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen, - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird -, nicht überschritten werden.

### **Geschoßflächenzahl (GFZ 2,4)**

Die als Höchstmaß festgesetzte GFZ 2,4 gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

### **Gebäudehöhe als Höchstmaß 9,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH.**

Die Höhenlage für die EFH aller baulichen Gebäude und Anlagen ist auf die Oberkante (OK) des Straßenbelags bezogen. Sie wird wie folgt gemessen: Mitte der jeweiligen Gebäude und Anlagen rechtwinkelig zur OK Straßenbelag. Abweichungen von +/- 1,0 m sind zulässig. Technische Anlagen und Aufbauten dürfen auf max. 20 % der Gebäudeoberfläche diese Maße um max. 3,0 m überschreiten.

### **Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse ist nicht festgelegt.

## **2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### **2.2.1. Bauweise**

§ 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen darf 50,00 m überschreiten.

### **2.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 23 BauNVO

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) durch Baugrenzen festgesetzt.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrundstücke sind höhengleich an die jeweils angrenzende Erschließungsstraße anzugleichen.

Zufahrten von öffentlichen Straßen zu den Betriebsgrundstücken, zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie die Hauszugänge sind bis zu einer Gesamtbreite von 12,0 m (Summe aller Zufahrten und Zugänge) möglich.

## **2.3. Flächen für Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

### **2.3.1. Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den überbaubaren und auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2.3.2. Flächen für Stellplätze und Garagen**

§ 12 BauNVO

Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und

überdeckten Stellplätzen mit einer Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

## **2.4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### **2.4.1. Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße**

Gemäß dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist entlang der Landesstraße L 432 ein 15 m breiter anbaufreier Schutzstreifen (Abstandsfläche gemäß § 22 Abs. 1 StrG), gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen. Nebenanlagen im Sinne von §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden

Darüber hinaus ist in der Anbaubeschränkungszone gemäß § 22 Abs. 2 StrG, in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sicherzustellen, dass ausschließlich Außenwerbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

## **2.5. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### **2.5.1. Erschließungsstraßen - öffentlich**

Erschließungsstraßen mit einseitigen Gehwegen oder ohne Gehweg und einem Bankett gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

## **2.6. Versorgungsanlagen und -leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m § 126 BauGB

### **2.6.1. Kabelschränke und Umspannstationen**

Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen, Schränken für die LWL-Verkabelung und dgl. auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

Abhängig von der Nutzung und dem Leistungsbedarf werden innerhalb des Gebietes eventuell weitere Umspannstationen oder kundeneigene Umspannstationen benötigt. Diese Stationsplätze können jedoch derzeit noch nicht festgelegt werden.

### **2.6.2. Straßenbeleuchtung**

Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

### **2.6.3. Hausanschlüsse**

Verschmutztes Abwasser aus Gebäuden und Gebäudeteilen ist in die öffentlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

## **2.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

### **2.7.1. Ableitung von Niederschlagswasser**

#### **Ableitungs- und Versickerungsmulden**

Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen am westlichen Rand des Geltungsbereichs Ableitungs- und Versickerungsmulden dargestellt. Die westlich an die Mulden angrenzenden Grundstücke haben das auf den Dach- und Erschließungsflächen anfallende nicht belastete Niederschlagswasser in die Mulden einzuleiten.

Die Mulden dienen zugleich dem Auffangen und der Ableiten von aus dem Außenbereich zufließendem Niederschlagswasser.

## **2.8. Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### **2.8.1. Öffentliche Grünflächen**

Die **öffentlichen Grünflächen** sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

Die **verkehrsbegleitenden Grünflächen** sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und teilweise mit Bäumen zu bepflanzen. Soweit es sich um verkehrsbegleitende Grünflächen im Zuge der L 432 handelt, ist eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde vorzunehmen.

### **2.8.2. Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

## **2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **2.9.1. Maßnahmen zum Gewässerschutz**

#### **Entwässerung von Schmutzwasser**

Anfallendes Schmutzwasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

Die Entwässerung ist im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttlingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen.

#### **Wassergefährdende gewerbliche Abwässer**

Eventuell anfallende wassergefährdende gewerbliche Abwässer bedürfen vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz einer besonderen abwassertechnischen Behandlung durch den Einleiter. Das Reinigungsverfahren ist mit dem Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt –, abzustimmen.



### **Schadstoffbelastete betriebliche Frei - und Verkehrsflächen**

Frei- und Verkehrsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserdichten Oberfläche herzustellen. Die Flächen sind gegen seitliches Abfließen des Wassers (z. B. durch Aufkantungen) zu sichern und über die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern.

### **Sonstiges Abwasser**

Sonstige gewerbliche und häusliche Abwässer sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Ablaufeinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen und/oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

### **Private Entwässerung von Niederschlagswasser**

Nicht belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist der Regenwasserkanalisation zuzuleiten. Gewerbliche Grundstücke, die im Westen an die öffentliche Grünfläche mit den Ableitungs- und Versickerungsmulden angrenzen haben das nicht belastete Niederschlagswasser in diese Grabenmulde einzuleiten.

Die Grundstücksentwässerung einschließlich Art und Ort der Einleitung in die öffentlichen Regenwasserentwässerungsanlagen sind im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttlingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen.

Dazu gehört die Klärung der Erforderlichkeit, ggf. von Art und Umfang einer betrieblichen Vorbehandlung von verunreinigtem Oberflächenwasser sowie Sicherungsmaßnahmen.

### **Drainagen**

Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

## **2.9.2. Maßnahmen zum Schutz von Boden und Vegetationsflächen**

### **Schonender Umgang mit Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern.

Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen. Vor dem Aufbringen ist ein verdichteter Untergrund aufzulockern.

### **Schutz von privaten und öffentlichen Vegetationsflächen**

Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzte private und öffentliche Grünflächen dürfen weder von Baufahrzeugen befahren noch als Lagerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.

## **2.9.3. Maßnahmen zum Artenschutz**

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen LED-Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen. Auf insektendichte Leuchtgehäuse ist zu achten.

## **2.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### **2.10.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde Durchhausen im Plangebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ableitung von Niederschlagswasser durch einen Regenwasserkanal im Hinblick auf Betrieb, Überwachung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals festgesetzt.

Das Leitungsrecht ist in einer Breite von 2 x 1,5 m, gemessen von der Mittelachse des Leitungsrechts, in der Regel der Grundstücksgrenze, festgesetzt.

Flächen mit Leitungsrechten sind von einer Bebauung und von Bepflanzungen freizuhalten. Hoch- und Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungsrechte sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

## **2.11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

### **2.11.1. Pflanzfestsetzungen auf öffentlichen Grundstücken**

#### **Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 1**

Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Flächen sind mindestens 12 großkronige Laubbäume, Hochstämme 18-20, als lockere Baumreihe zu pflanzen.

Die Unterpflanzung ist als artenreiche Wieseneinsaat gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung herzustellen und zu unterhalten.

#### **Verkehrsbegleitende Grünflächen – Pfg 2**

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen sind gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung anzulegen und, soweit die Unterhaltung der Gemeinde obliegt, zu unterhalten.

### **2.11.2. Pflanzfestsetzungen auf privaten Baugrundstücken**

Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgt sein.

#### **Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 3**

Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Standorten der privaten Grünflächen sind 8 großkronige Laubbäume, Hochstämme Stammumfang 18-20, als Baumreihe zu pflanzen.

Die Unterpflanzung ist gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als artenreiche Wieseneinsaat, *Saatgutmischung „02 Frischwiese / Fettwiese - die klassische Glatthaferwiese“*, Lieferadresse Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.

#### **Pflanzfestsetzung für private Stellplätze – Pfg 4**

(nicht zeichnerisch dargestellt)

Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Mindestens pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20 (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen.

### **Generelle Pflanzbindung für Bäume – Pfg 5**

(nicht zeichnerisch dargestellt)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Großkronige Bäume zur Begrünung von Stellplätzen (vgl. Ziffer 2.11.2.3.) werden auf die generelle Pflanzbindung für Bäume angerechnet.

### **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Pfg 6**

(nicht zeichnerisch dargestellt)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten genutzt, gärtnerisch anzulegen. Mindestens 50 % der Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

## **2.12. Herstellen von Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper erforderlich sind, von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Unterirdische Stützbauwerke für Randsteine entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 0,80 m von den angrenzenden Grundeigentümern zu dulden. Die Streifen bleiben im Eigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer.

## **2.13. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen**

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

### **2.13.1. Unterkellerung von baulichen Anlagen**

Unterkellerungen von Gebäuden sind in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

## **3. Nachrichtliche Übernahmen**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **3.1. Mittelspannungsleitung**

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) Mittelspannungsleitung (20 kV) ist nachrichtlich übernommen.

## 4. Hinweise

### 4.1. Verbot des Anschlusses von Flächen an Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Von den privaten Baugrundstücken sind keine Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße L 432 zulässig.

### 4.2. Pflanzenlisten

Im Plangebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Bei extremen Standorten, z. B. bei einer Straßenraumbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

<b>Pflanzenliste A</b>	
<b>Großkronige Bäume</b>	
<b>I. Ordnung</b>	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

<b>Pflanzenliste B</b>	
<b>Mittel- bis kleinkronige Bäume</b>	
<b>II. Ordnung</b>	
Acer campestre	- Feldahorn
Betulus pendula	- Sandbirke
Sorbus aucuparia	- Eberesche

<b>Pflanzenliste C</b>			
<b>Sträucher</b>			
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa vosaica	- Blaugrüne Rose
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Lonicera alpigena	- Alpen-Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wollige Schneeball
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

### 4.3. Belange des Bodenschutzes

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, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- 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 ist zu achten. Dazu gehört u.a. die Planung und Anlage von Baustraßen, sowie die Verwendung von Baggermatten und anderen geeigneten Maßnahmen. Bei den unbefestigt vorgesehenen Flächeninanspruchnahmen wie Zwischenlagerflächen für Erdaushubmaterial, die Zufahrt zu den Lagerflächen sind bei verdichtungsempfindlichen Böden (abhängig von Bodenart, Bodengefüge, Bodenfeuchte) ebenfalls mit Baggermatratzen zu schützen. Für die Bodenflächen der temporären Flächeninanspruchnahme sind Trennvlies (z.B. Geotextil) zu verwenden. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) vor Vernässung (durch Profilierung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.
- 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 Materials, anzustreben ist. Wir empfehlen ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept aufzustellen. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie 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. beabsichtigt

Ausgefertigt:

Durchhausen, den .....

.....  
Simon Axt, Bürgermeister