



Gemeinde Dunningen

Landkreis Rottweil

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan Wohngebiet „Brunnenacker II – 1. Änderung“

**Offenlage
23.05.2022**

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Wohngebiet „Brunnenäcker II“ vom 18.10.2021

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Siehe Planeintrag **als Höchstmaß in Meter über Normalnull. Maßgeblich ist die Fertigfußbodenhöhe.**

2.3 Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Hinweis: es wird eine barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes empfohlen.

2.4 Geschossigkeit gem. Planeintrag

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser – gem. Plandarstellung

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen – gem. Plandarstellung

4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsflächen gem. Planeintrag "Anlieger- und Wohnstraßen"

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. Planeintrag

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB)

5.1 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Zwischen Carport- oder Garagenfront und der öffentlichen Verkehrsfläche, muß bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00m eingehalten werden.

5.3 Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen einhalten.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

7. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

10. Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

11. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

12. Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) und die Regel des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltung:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Westen des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung festgesetzt.

Offener Entwässerungsgraben:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Osten eine Fläche zur Führung eines offenen Entwässerungsgrabens zur Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser aus der angrenzenden Flur festgesetzt.

13. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR-1:

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Dunningen zur Führung und Unterhaltung eines Mischwasserkanals DN 600 und eines Regenwasserkanals DN 600. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

15. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 (1) 20 BauGB)

15.1 Zum Schutz von Vögeln sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig.

15.2 Ersatz von Nistplatzstrukturen: Als Nisthilfe werden zwei nach vorne zur Hälfte offene Halbhöhlenkästen für kleinere Singvögel vorgeschlagen. Aufgrund des großen Einganges müssen die Kästen an einer vor Regen und direkter Sonneneinstrahlung geschützten Stelle aufgehängt werden. Mögliche Installationsorte finden sich evtl. an den südwestlich ans Plangebiet angrenzenden Gebäuden. Andernfalls ist die Aufstellung von überdachten Holzpfählen am Rand der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche denkbar, an welchen die Kästen befestigt werden können.

- 15.3 In der öffentlichen Grünfläche des Regenrückhaltebeckens soll außerhalb des Erdbeckens eine Magerwiesen-Saatmischung eingesät und über eine sachgerechte Pflege (max. zweimal Mähen mit Abräumen) ein arten- und blütenreicher Pflanzenbestand entwickelt werden, der für Insekten einen attraktiven Lebensraum darstellt und infolgedessen auch als Nahrungsraum für insektenfressende Vogelarten geeignet ist. Zu beachten ist zudem, nach Etablierung des Zielbestandes ein rotierendes Mahdregime auf der Fläche durchzuführen, sodass immer ein Streifen in einer Breite von möglichst 5m als Rückzugsraum für die Insektenwelt sowie als Nahrungshabitat für die Vögel überjährig erhalten bleibt.
- 15.4 In der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes, die zur Ableitung des Oberflächenwassers dienen, soll ein Wildstaudensaum (Bsp. Wildbienen- und Schmetterlingssaum der Fa. Rieger-Hofmann) angelegt werden, der dem Bluthänfling als Nahrungsquelle dienen kann. Nachdem sich der Saum entwickelt hat, wird jährlich alternierend zur Hälfte im Spätsommer gemäht und abgeräumt, damit die Stauden im Folgejahr frisch austreiben können und sich keine Nährstoffe anreichern. Auf der anderen Hälfte der Fläche bleiben die Staudenstängel über den Winter stehen um ein Angebot an Samen als Winterfutter bereitzustellen und werden erst im Frühjahr abgeräumt.
- 15.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

16. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- 16.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung bzw. Abgrabung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt

0 % - 5 %	0,5 Meter
5 % - 10 %	1,0 Meter

- 16.2 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 16.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung von Verkehrszeichen und Kabelverteilschränken sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, sowohl unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen, als auch die technischen Aufbauten in einer Breite von 0,3m und einer Tiefe von 0,8m vom Grundstückseigentümer zu dulden. Des Weiteren sind Fundamente für die Straßenbeleuchtung in einer Tiefe von bis 1,50m, einer Breite von 0,70m und einer Länge von 1,00m sowie Kabelverlegungen in Fundamenten und Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze vom Grundstückseigentümer zu dulden.

17. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**17.1 Schutzstreifen** entsprechend Planeintrag

Die Schutzstreifen sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Bewuchs sowie Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 80cm über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten. Insbesondere sind diese Bereiche auch von Stellplätzen freizuhalten.

18. Sonstige Festsetzungen

18.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

19. Grenzen

19.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

19.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsam und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

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. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

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

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

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Schutz des Grundwassers

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Rottweil-Umweltschutzamt gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Rottweil-Umweltschutzamt anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Regenwasserzisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist. Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Um das fortführende Netz nicht zu überlasten, werden Retentionszisternen verpflichtend festgesetzt.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Mittleren Muschelkalks. Im Westen des Plangebietes wird dieser von quartären Lockergesteinen (Holozänen Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Barrierefreies Bauen

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen Gebäudeplanung die Aspekte des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen, sodass die Immobilie zu allen Lebenslagen passt.

Auf die DIN 18040-2, für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnnutzungen und deren Außenanlagen wird hingewiesen.

Aufgestellt:
Dunningen, XX.XX.2022

Peter Schumacher
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Dunningen, XX.XX.2022

Peter Schumacher
Bürgermeister