



Gemeinde Irndorf
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Buigen Nord“

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB

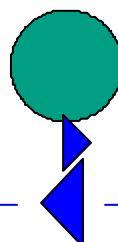
Stand: 09.01.2019

Beschluss vom 22.01.2019 zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Planverfasser

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de



**Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung**

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.1	Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO	5
2.1.2	Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO	5
2.1.3	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
2.2.1	Bauweise - § 22 BauNVO	6
2.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen	6
2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
2.3.1	Stellplätze und Garagen	7
2.3.2	Nebenanlagen	7
2.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	7
2.4.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
2.5	Verkehrsflächen	7
2.5.1	Erschließungsstraßen - öffentlich	7
2.6	Versorgungsanlagen und -leitungen	8
2.6.1	Kabelkästen	8
2.6.2	Straßenbeleuchtung	8
2.7	Grünflächen	8
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.8.1	Private Entwässerung von Schmutzwasser	8
2.8.2	Private Entwässerung von Niederschlagswasser	8
2.8.3	Schonender Umgang mit Boden	9
2.8.4	Schutz von Arten und Biotope	9
2.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
2.9.1	Erhaltung von Bäumen – öffentlich – Pfb 1	10
2.9.2	Pflanzung von Bäumen – öffentlich – Pfg 1	10
2.9.3	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – privat	10
3	Nachrichtliche Übernahmen	11
3.1	Denkmalschutz	11
4	Hinweise	11
4.1	Abwassersatzung	11
4.2	Niederschlagswasser aus dem Außenbereich	11
4.3	Baugrund	11
4.4	Sparsamer und schonender Umgang mit Boden	12
4.5	Sichtdreiecke	12
4.6	Pflanzenlisten	13

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)

vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606), u.a. §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90))

vom 18. Dezember 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 geändert §§ 144 und 145 durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale - Denkmalschutzgesetz (DSchG)

in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert § 3 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 geändert § 3 durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107).

Telekommunikationsgesetz (TKG)

vom 22. Juni 2004 (BGBl. I S. 1190), zuletzt geändert durch Artikel 10 Absatz 12 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618).

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), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

DIN 18920

Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Stand 2014-07

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1- 16 BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO

2.1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2.1.1.1 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind weiterhin allgemein zulässig

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

2.1.1.2 Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig

- Anlage für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig

- Tankstellen,
- Betriebe des Abbruch- und Recyclinggewerbes.

2.1.1.3 Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck,
- Vergnügungsstätten.

2.1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.1.2.1 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2.2 Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.1.2.3 Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig

- Vergnügungsstätten.

2.1.3 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 BauNVO

Gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind festgesetzt:

- Im GE1: Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,8 (GRZ 0,8),
im GE2: Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,6 (GRZ 0,6),
im MI: Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,6 (GRZ 0,6).
- Im GE1: Geschossflächenzahl als Höchstmaß 2,4 (GFZ 2,4),
im GE2: Geschossflächenzahl als Höchstmaß 1,2 (GFZ 1,2),
im MI: Geschossflächenzahl als Höchstmaß 1,2 (GFZ 1,2).

Im GE1: Gebäudehöhe als Höchstmaß 12,0 m,

im GE2: Gebäudehöhe als Höchstmaß 9,0 m,

im MI: Gebäudehöhe als Höchstmaß 9,0 m.

Im GE1, GE2 und MI gilt: Die maximale Höhe für Wohngebäude ist auf 9 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der im Bereich der jeweiligen Gebäudefassaden gelegene höchste Punkt des natürlichen bzw. heute vorhandenen Geländes.

- Technische Anlagen und Aufbauten dürfen auf max. 20 % der Gebäudegrundfläche diese Maße um max. 3,0 m überschreiten. Photovoltaikanlagen sind auf 100 % der Dachfläche zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten.
- Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.2.1 Bauweise - § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

§ 23 BauNVO

2.2.2.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§§ 12 und 14 BauNVO

2.3.1 Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster usw.) herzustellen. Alternativ kann das auf PKW-Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenzone versickert oder in Retentionseinrichtungen zurückgehalten werden.

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und nicht dem LKW-Verkehr dienende Hofbefestigungen sollen ebenfalls wasserdurchlässig befestigt werden

2.3.2 Nebenanlagen

§§ 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Ausnahme sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu- und Überfahrten von öffentlichen Straßen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

§ 9 Abs. 1 Nrn. 10 und 21 BauGB

2.4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde Irndorf und der zuständigen Träger von Ver- und Entsorgungseinrichtungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von 5 m bzw. 6 m Breite (gemäß Planeintrag) im Hinblick auf Betrieb, Überwachung und Unterhaltung der Anlagen festgesetzt.

Hoch- und Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungsrechte sind nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.5.1 Erschließungsstraßen - öffentlich

Erschließungsstraße gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

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 bis 0,30 m und einer Tiefe bis 0,60 m von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Die Streifen bleiben im Eigentum der angrenzenden Grundstückseigentümers.

2.6 Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

2.6.1 Kabelkästen

Im gesamten Plangebiet ist, unmittelbar angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

2.6.2 Straßenbeleuchtung

Im gesamten Plangebiet ist, unmittelbar angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, die Erstellung von Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

2.7 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Die Grünflächen sind als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Zur weiteren Bepflanzung siehe Ziffer 2.8 und den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.8.1 Private Entwässerung von Schmutzwasser

Bauvorhaben sind im Plangebiet im Trennsystem zu entwässern.

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

2.8.1.1 Hausanschlüsse

Verschmutztes Abwasser ist in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

2.8.1.2 Wassergefährdendes Abwasser

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.

2.8.1.3 Sonstiges Abwasser

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

2.8.2 Private Entwässerung von Niederschlagswasser

Anfallendes nicht schadstoffbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Sofern erforderlich, sind Retentionseinrichtungen vorzuschalten. Das erforderliche Retentionsvolumen, Menge und Ort der Einleitung in die öffentliche Kanalisation sowie die Erforderlichkeit, Art und Umfang einer betrieblichen Vorbehandlung von verunreinigtem Oberflächenwasser, Sicherungsmaßnahmen usw., sind im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttlingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen.

2.8.2.1 Entwässerung von Dach-, Frei - und Verkehrsflächen für PKW

Auf Dach- und Freiflächen, sowie auf ausschließlich von PKW genutzten Fahr- und Stellplatzflächen anfallendes nicht belastetes Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

Darüber hinaus ist zur Rückhaltung der nicht versickerbaren Niederschlagsmenge auf den privaten Baugrundstücken ein ausreichendes Retentionsvolumen bereit zu stellen.

2.8.2.2 Entwässerung von belasteten 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. Fahr- und Abstellflächen für LKW sind ebenfalls mit wasserdichter Oberfläche herzustellen und über die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern.

Art und Umfang einer betrieblichen Vorbehandlung von verunreinigtem Oberflächenwasser ist mit dem Landratsamt Tuttlingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen.

2.8.2.3 Verbote zu Grundwasser, Erdwärmepumpen und Drainagen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III bzw. III A des Wasserschutzgebietes „Heu-berg“. Das Erschließen von Grundwasser, die Errichtung von Entnahmebrunnen von Grundwasser und von Grundwasserwärmepumpen ist verboten.

Erdwärmepumpen sind ebenfalls nicht zulässig.

Es dürfen keine flächenhaften Drainagen angelegt werden. Andere Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

2.8.3 Schonender Umgang mit Boden

2.8.3.1 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.

2.8.4 Schutz von Arten und Biotope

2.8.4.1 Schutz von Vegetationsflächen

Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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.

2.8.4.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie für direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden. Es handelt sich warmweiße LED-Leuchten (SE/ST-Lampen), die nach oben abgeschirmt sind (Richtungscharakteristik) und ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse aufweisen (kein Eindringen von Insekten).

2.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

2.9.1 Erhaltung von Bäumen – öffentlich – Pfb 1

Die im Plan dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

2.9.2 Pflanzung von Bäumen – öffentlich – Pfg 1

Auf den im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

2.9.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – privat

2.9.3.1 Pflanzfestsetzung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Pfg 2

Auf den im Plan gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus sind die Flächen zu mindestens 30 % mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste C heckenartig bepflanzt werden. Beim Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

2.9.3.2 Generelle Pflanzfestsetzung für private Stellplätze – Pfg 3

Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Mindestens pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Pflanzfläche eines Baumes muss mindestens 10 m² betragen.

2.9.3.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Standortfremde Gehölze dürfen im Plangebiet nicht verwendet werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher ungekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn vor Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax. 0761/208-3599 oder E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretenden Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4 Hinweise

4.1 Abwassersatzung

Die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Irndorf, in der jeweils gültigen Fassung, ist zu beachten.

4.2 Niederschlagswasser aus dem Außenbereich

Bei Starkregenereignissen ist aufgrund der Topografie nicht auszuschließen, dass Niederschlagswasser aus dem Außenbereich in das Plangebiet eintreten kann. Für die schadlose Beseitigung haben die im Plangebiet ansässigen Bauherrn Vorkehrungen zu treffen.

4.3 Baugrund

Einzelheiten zum Bodenaufbau, zu den Grundwasserverhältnissen, bodenmechanischen Kennwerten und Bodenluftmessungen liegen nicht vor. Vor Gründungsarbeiten sind vom Bauherrn ggf. erforderliche gutachterliche Stellungnahmen einzuholen.

Geotechnische Hinweise des LGRB:

- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura), welchen stellenweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

4.4 Sparsamer und schonender Umgang mit Boden

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit 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).

Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten. Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten. 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 abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen. Sie darf nicht befahren werden.

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.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

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

Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) wird verwiesen.

4.5 Sichtdreiecke

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Sichtdreiecke an der Einmündung der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße in die K 5902 sind von baulichen Anlagen sowie sichtbehinderndem Aufwuchs und Einrichtungen frei zu halten.

4.6 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 Parkplatzbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Pflanzenliste A	
Großkronige Bäume	
1. Ordnung	
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Ulmus glabra	- Berg-Ulme

Pflanzenliste B	
Mittel- bis kleinkronige Bäume	
2. Ordnung	
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Pflanzenliste Sträucher			
Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa canina	- Hunds-Rose
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa glauca	- Hecht-Rose
Crataegus laevigata	- Zweigrifflig. Weißdorn	Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn	Rosa vosaica	- Blaugrüne Rose
Euonymus europaeus	- Gewöhnliche Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster	Viburnum lantana	- Wollige Schneeball
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		

Ausgefertigt:

Irndorf, den

.....
Jürgen Frank, Bürgermeister