



Schwarzwald-Baar-Kreis

# Bebauungsplan „Herrengarten“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Örtliche Bauvorschriften  
C - Hinweise

Stand: 25.03.2019

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH  
Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 / 730 50  
info@kommunalplan.de

Projekt: 1759

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	3
	1.1 <i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i> .....	3
2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
	2.1 <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i> .....	3
	2.2 <i>Zahl der Vollgeschosse</i> .....	4
	2.3 <i>Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)</i> .....	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	4
	3.1 <i>Bauweise</i> .....	4
	3.2 <i>Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen</i> .....	5
4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	5
	<i>Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.</i> .....	5
5	Verkehrsflächen .....	5
	5.1 <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i> .....	5
	5.2 <i>Verkehrsr Grünfläche</i> .....	5
6	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind.....	5
7	Grünflächen.....	6
8	Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen .....	6
	8.1 <i>Dachbegrünung</i> .....	6
	8.2 <i>Baumanpflanzungen auf privaten Flächen</i> .....	6
	8.3 <i>Baumanpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen</i> .....	6
9	Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.....	6
10	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
	10.1 <i>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</i> .....	6
	10.2 <i>Dach- und Fassadenverkleidungen aus Metall</i> .....	7
	10.3 <i>Außenbeleuchtung</i> .....	7
	10.4 <i>Nistkästen für Vögel</i> .....	7
	10.5 <i>Vermeidung von Vogelschlag</i> .....	7
	10.6 <i>Rodungs- und Gehölzarbeiten</i> .....	7
11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	7
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	8
	1.1 <i>Dachformen Dachneigung</i> .....	8
	1.2 <i>Dacheindeckung</i> .....	8
	1.3 <i>Gestaltung von Nebenanlagen</i> .....	8
2	Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis.....	8
3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	8
4	Einfriedungen zum öffentlichen Raum .....	9
5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	9
<b>C</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>10</b>
1	Solarenergienutzung .....	10
2	Niederschlagswasser .....	10
3	Bodenschutz .....	10
4	Baugrund .....	11
5	Energiebilanz Bad Dürkheim .....	11
6	Dachbegrünung .....	11
7	Denkmalschutz .....	11
8	Archäologische Funde .....	12
9	Geotechnik .....	12
10	Sicherung gegen Bergschäden.....	13
11	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten.....	13
12	Grundwasserschutz .....	13
<b>D</b>	<b>Anhänge.....</b>	<b>14</b>
	<b>Anlage 1: Pflanzlisten .....</b>	<b>14</b>
	<b>Anlage 2: Lärmkarten.....</b>	<b>15</b>

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

## 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude

Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe i.V.m. der Höhenlage der baulichen Anlagen.

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

## 2.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe bestimmt.

Für alle Baufelder gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m

Nebenbestimmungen:

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, bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Rohfußboden.

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

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

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null), als Höchstmaß festgesetzt.

Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als

O = offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand

H = besondere Bauweise – Kettenhäuser

Das Hauptgebäude muss an der seitlichen, nördlich liegenden Grundstücksgrenze gebaut werden und hält von der anderen seitlichen Grundstücksgrenze die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche ein (seitliche Grenzbebauung).

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Dachüberstände bis 0,5 m über die Baugrenze sind zulässig.

## **4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m zur Fahrbahnkante eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

## **5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragung im zeichnerischen Teil ausgewiesen als:

- Mischverkehrsfläche M
- Öffentliche Parkfläche P
- Fuß- und Radwege F+R

### **5.2 Verkehrsgrünfläche**

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird innerhalb der Wendeanlage eine Pflanzfläche festgesetzt.

## **6 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **Anbaubeschränkung Friedhof**

Entlang des Friedhofs ist ein anbaufreier Streifen mit 10 m Breite von Bebauung freizuhalten. Im Bebauungsplan ist die Anbaubeschränkungszone dargestellt. Auch Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Werbeanlagen sind im anbaufreien Streifen nicht zulässig.

## **7 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **Öffentliche Grünfläche**

Zweckbestimmung „Parkanlage“ entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.  
Die Anlage von Wegeflächen ist zulässig.

## **8 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **8.1 Dachbegrünung**

Im gesamten Plangebiet sind alle Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Dachneigungen von 0° bis 10° auf der gesamten Dachfläche mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder –einsparung ist zulässig, sofern die Dachbegrünung nicht dadurch beeinträchtigt wird.

### **8.2 Baumanpflanzungen auf privaten Flächen**

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (1. bis 2. Ordnung; Stammumfang bei Pflanzung mind. 14-16 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang bei Pflanzung mind. 8-10 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Artempfehlung siehe Pflanzliste im Anhang). Abweichungen in der Pflanzenauswahl sind im Vorfeld mit der städtischen Umwelt- und Grünplanung abzustimmen.

### **8.3 Bauanpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen**

In die öffentliche Grünfläche sind nach Art einer Streuobstwiese 16 hochstämmige Obstbäume verschiedener Arten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Grünfläche ist als extensiver, artenreicher Blumenrasen anzulegen.

## **9 Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzte Obstbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Wiesenflächen entlang der Friedhofsmauer sind nach Möglichkeit zu erhalten und vor Befahren während der Bauphase zu schützen.

Für den Bau der nördlichen Zufahrtsstraße muss eine große Birke entfernt werden, die sich im zukünftigen Straßenraum befindet (2. Baum von Westen). Alle anderen Birken sollten erhalten und nach den Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP4 vor Beschädigung während der Baumaßnahmen geschützt werden. Dies gilt explizit auch für den Wurzelbereich (Aufnahme in A9).

## **10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### **10.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine

Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung / -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

## **10.2 Dach- und Fassadenverkleidungen aus Metall**

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer einschließlich Dachgauben und Fassadenverkleidungen sind im Plangebiet nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsbeständig beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

## **10.3 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur nach unten abgesicherte Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin zulässig.

Ausgeschlossen werden Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

## **10.4 Nistkästen für Vögel**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 30 Nistkästen verschiedener Typen als Angebot für Ersatzbrutstätten anzubringen. Empfohlen wird, das Anbringen der Nistkästen mit dem Umweltbüro abzustimmen.

Es ist darauf zu achten, dass auch geeignete Nistkästen für den Feldsperling und den Grauschnäpper berücksichtigt werden.

## **10.5 Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen (> 4m<sup>2</sup>) in Abstimmung mit dem Bauamt folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Ausschluss von Über-Eck-Verglasungen
- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch geprüfte Markierungen am Glas, wie z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien
- Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen, wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz)

## **10.6 Rodungs- und Gehölzarbeiten**

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

## **11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Minderung der Schalleinwirkungen sind im Baugebiet in den Bereichen in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden (siehe Kap. D, Anlage 2) an den zu errichtenden Gebäuden folgende Vorkehrungen zu treffen.

Schlaf- und Aufenthaltsräume sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung möglichst von der Lärmquelle (B27/B33) abgewandt anzuordnen. Für, der Lärmquelle (B27/B33) zugewandten Aufenthaltsräume sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln und hieraus entsprechend der geplanten Nutzung die notwendigen erforderlichen Schalldämmmaße R<sub>Wres</sub> (gem. DIN 18005, DIN 4109) zu bestimmen. Ein Luftwechsel durch Stoßlüftung ist möglich.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen Dachneigung**

- keine Festsetzung –

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe, bei Flachdächern bis maximal 0,50 m über Attika zulässig.

#### **1.3 Gestaltung von Nebenanlagen**

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

### **2 Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Die jeweilige Stellplatzzahl ist rechnerisch zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt.

### **3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.



#### **4 Einfriedungen zum öffentlichen Raum**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m bei Zäunen und 1,50 m bei Hecken, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen maximal mit einem Anteil von 30 % gepflanzt werden:

Durchgängige Hecken aus:

- Scheinzypressen (*Chamaecyparis*)
- Fichten (*Picea*)
- Lebensbäume (*Thuja*)

#### **5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Grundstücke (Dach-, Hof-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen) ist an einen Regenwasserkanal anzuschließen und in einer öffentlichen Versickerungsanlage zur Versickerung zu bringen.

## C HINWEISE

### 1. Solarenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen oder zur Brauchwassererwärmung / Heizungsunterstützung wird empfohlen.

### 2. Niederschlagswasser

Eine Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung sind Retentionszisternen vorteilhaft, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser.

### 3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ des Ministeriums für Umwelt BW (1991) zu beachten ([www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de)).

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (s. Umweltbericht Maßnahme V1): Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich (*Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu*).

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

#### **4. Baugrund**

Dem Bebauungsplan liegt ein Baugrundgutachten des Büros Geotech vom 17.05.2018 bei. Auf die die Hinweise und Empfehlungen wird verwiesen.

#### **5. Energiebilanz Bad Dür rheim**

Die Energieagentur für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg hat im März 2017 eine Studie „Energie- und CO<sup>2</sup>-Bilanz“ für die Stadt Bad Dür rheim aufgestellt.

Dort werden Hinweise zur weiteren Minimierung der Treibhausgasemissionen in der Stadt Bad Dür rheim gegeben.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Herrengarten“ sind diese Hinweise und Anregungen zu beachten.

Die Studie der Energieagentur kann bei der Stadt Bad Dür rheim eingesehen werden.

#### **6. Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 10° mindestens extensiv zu begrünen.

#### **7. Denkmalschutz „Alter Friedhof“**

Direkt angrenzend an das Plangebiet liegt das Kulturdenkmal „Alter Friedhof“ gem. § 2 DSchG mit Friedhofsmauer, Friedhofskapelle und Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs, sowie Denkmal für die Gefallenen der beiden Weltkriege und zwei

Friedhofskreuzen auf der späteren Friedhofserweiterung.

Barockisierende Friedhofskapelle von 1848. Schlichter Rechteckbau mit einseitigem Krüppelwalm und offenem behelmttem Dachreiter mit Glocke. Ausstattung. - Gefallenendenkmal für die Toten des Ersten Weltkriegs mit Steinkreuzen für die Toten, 1920er Jahre. - Gefallenendenkmal der Gemeinde von 1965, rechteckige Grünfläche mit Gedenkkreuzen und mittiger Eintiefung, die von einem Steinfries mit Bronzetafeln mit den Namen der 191 Toten und Vermissten gefasst ist. In der Eintiefung Epitaph mit dem Sinnpruch „Erkenne im Menschen den Bruder“. Im Zentrum des gesamten Friedhofsareals Friedhofs-kreuz. Steinkreuz um 1900. - Holzkreuz mit ausdrucksstarkem Korpus, gestiftet 1965. (Sachgesamtheit)

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Die Friedhofsmauer ist Teil der Sachgesamtheit Alter Friedhof und grenzt direkt an das Planungsgebiet. Bei der o.g. Planung ist zu berücksichtigen, dass die historische Substanz der Friedhofsmauer keinen Schaden nimmt.

## **8. Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **9. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese wird mit Ausnahme des östlichen Bereiches von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei Überdeckungen durch lössführende Fließerde ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

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

#### **10. Sicherung gegen Bergschäden**

Das Plangebiet liegt am Rande des potentiellen Einflussbereichs des Solebetriebes Bad Dürkheim. Die solungsbedingten Bodenbewegungen werden seit Jahren vermessungstechnisch beobachtet. Es wird empfohlen, den möglichen solungsbedingten Einflüssen durch eine Anpassung der Bebauung Rechnung zu tragen und ggf. bauliche Sicherungen gegen Bergschäden vorzusehen.“

Nähere Auskünfte zu den solungsbedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche sind bei der Kur- und Bäder GmbH, Bad Dürkheim, einzuholen.

#### **11. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

Hinweis, dass aktive Gewerbestandorte nicht als Altstandorte bewertet wurden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich je nach Nutzung ein Verdacht auf Untergrundverunreinigungen.

#### **12. Grundwasserschutz**

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

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

## D Anhänge

### Anlage 1: Pflanzlisten

#### 1.1 Allgemeines

Für die Begrünung der öffentlichen und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets werden die nachfolgend angeführten Gehölzarten empfohlen.

#### 1.2 Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume für die Begrünung privater Grundstücke: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm
- Obstbäume für die Begrünung öffentlicher und privater Grundstücke: Hochstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm

#### 1.3 Pflanzliste für Bäume

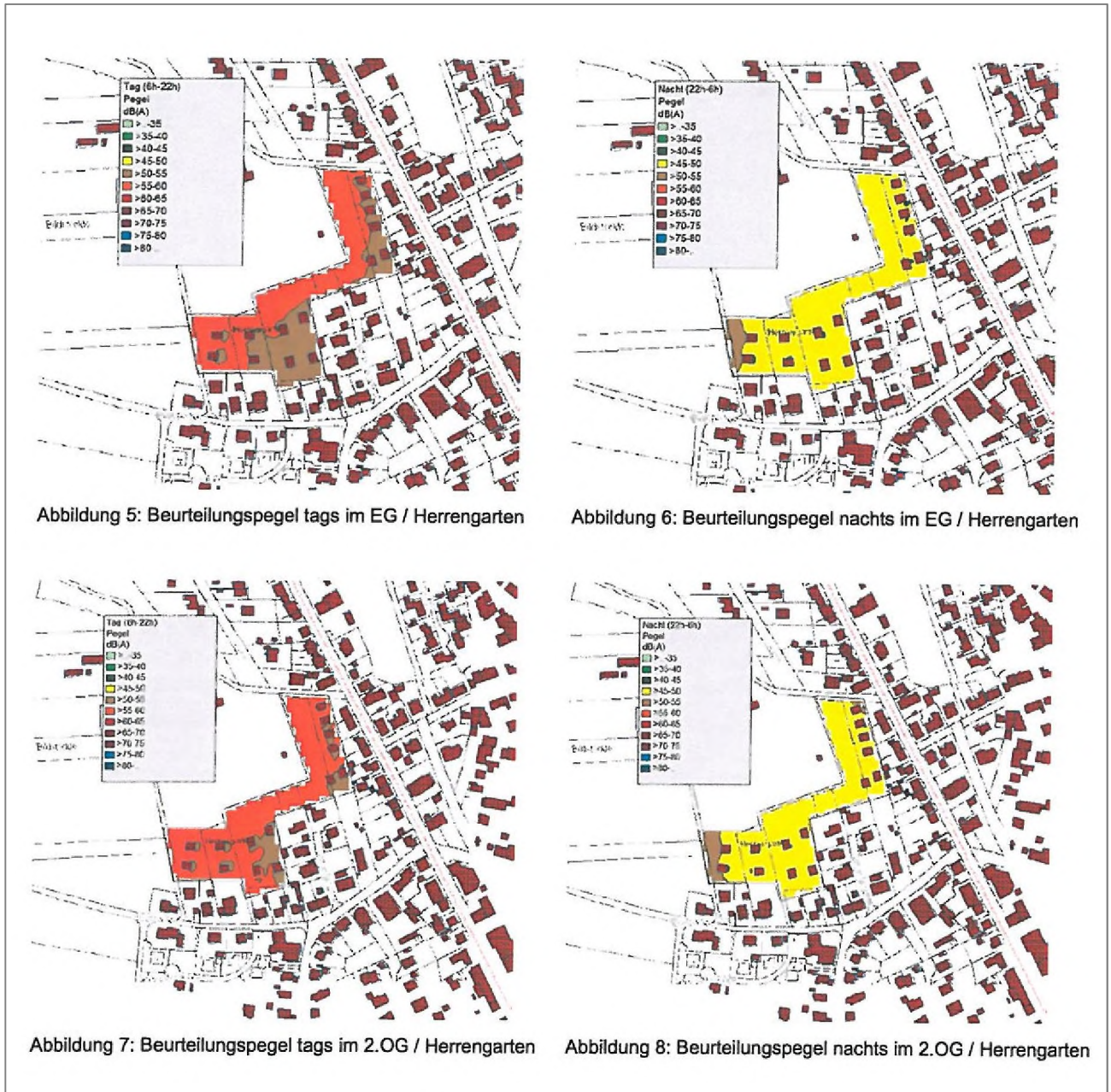
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

#### 1.4 Pflanzliste für Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## Anlage 2: Lärmkarten

Berechnung des aktuellen Zustands der Lärmimmissionen der B 27 / B 33 ohne Lärmschutzwand.



Es zeigt sich, dass der Orientierungswert tags für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) in fast dem gesamten Gebiet überschritten wird. Die maximale Überschreitung an den beiden westlich gelegenen Häusern beträgt hierbei 3 dB. Im Nachtzeitraum zeigt sich ein vergleichbares Bild in Bezug auf den Orientierungswert von 45 dB(A), wobei die maximale Überschreitung die 5 dB Linie geringfügig überschreitet.

Aufgestellt, Tuttingen 25.03.2019

kommunalPLAN GmbH