

Bebauungsplan “Leimäcker“ – 2. Änderung“ Blitzenreute / Gemeinde Fronreute

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

Hinweis: Die Änderungen der 2. Änderung sind grau hinterlegt
Streichungen sind durchgestrichen mit aufgeführt)

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004. (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357) in der Fassung vom 25. Januar 2012 (Gbl. S 65, 73)
4. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
5. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (Gbl. S. 65)

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 1.1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (2) BauNVO für „Lebensmittelmarkt“
der ausgewiesene Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und

Anlagen eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment.

Zulässig sind:

- Gebäude zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Non-Food-Ware.

- eine maximale Nutzfläche im Geltungsbereich des Sondergebietes von 2.000 m².

- eine maximale Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Sondergebietes von 1.250 m².

- Der Anteil der Verkaufsfläche des Non-Food-Warensortimentes an der Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 10% beschränkt.
(Waren des täglichen Bedarfes von Drogerieartikeln wie z.B. Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetika, etc. werden hierauf nicht angerechnet)

- Der Anteil der Räume zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren (Backshop) einschliesslich diesen Räumen zugeordneten und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der Verkaufswaren (Stehcafe) an der Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 105 m² beschränkt.

- zur Gesamtnutzfläche untergeordnete Sozialräume, Räume für die Verwaltung, etc., dem Lebensmittelmarkt dienend.

2. MASS PER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) gem. Eintragungen im Lageplan.

Überschreitung der Grundflächenzahl (§19 (4) 2+4 BauNVO, §9(1)1 BauGB)
Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19(4)2 BauNVO getroffenen Vorschrift
- durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze
- und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen;

Diese wird definiert durch die Festsetzung der max. zulässigen Außenwandhöhe (WH) und der max. zulässigen Gebäudehöhe (FH) im Lageplan.

Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der EFH und der Oberkante First. Bei Pultdächern wird die zulässige Wandhöhe an der Pultdachoberseite wie folgt ermittelt: $WH_{\text{pult oben}} = (WH_{\text{max. zulässig}} + GH_{\text{max. zul.}}) / 2$

2.3 **Bei Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** darf die max. Außenwandhöhe (WH) 3,0 m nicht überschreiten.

3. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 9 (1) 1 BauGB

3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Eintragung im Lageplan.

4. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO

4.1.1 Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4.1.2 Es ist die Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt
Eine Gebäudelänge in jeglicher Richtung bis max. 60 Meter ist zulässig, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

4.2 Die zulässige Bauweise ist im Lageplan (Nutzungsschablone) eingetragen.
Im WA1 sowie WA2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

5.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen**.

~~5.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu den Baugrenzen. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind Abweichungen zulässig. Eine Drehung um bis zu 4° ist zulässig.~~

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 und 13 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

6.1 Bauliche **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen. Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig mit einem Volumen von insgesamt 40 cbm. Bei den Gebäuden Nr. 8 und 9 sind im 8 + 9 dargestellten Rahmen Überschreitungen des Volumens und der Anzahl zulässig. Bauliche Nebenanlagen sind nicht zulässig zw. Hauptgebäude und öffentlichen Verkehrsflächen.

6.2 Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen etc) sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (s. Hinweise Ziff. 12)

6.3 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**
Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig Bei seitlicher Anordnung an die öffentliche Verkehrsfläche ist zwischen dieser und der Garage ein Mindestabstand von 2.5 m zu wahren. Carports müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

~~6.4 Im Plangebiet sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.~~

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) 6 BauGB

7.1 Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

8. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

8.1 Die im Lageplan dargestellten **Sichtfelder** (Si) und die Sichtfelder im Bereich der Grundstückszufahrten sind ständig von allen Sichthindernissen im Bereich von 0,70 m - 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig.

8.2 Entlang der Bundesstraße 32 ist in einem 20 m tiefen **Schutzstreifen** (s. Lageplan) jegliche bauliche Nutzung unzulässig, auch die Herstellung und das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung und Hinweisschildern. Ausgenommen hiervon sind Verkehrs- und Ortsschilder im Rahmen der öffentlichen Kennzeichnung durch die Straßenbaubehörde.

8.3 Entlang des Waldrandes ist in einem 30 m breiten Schutzstreifen (s. Lageplan) die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und 26 BauGB

9.1 Die **Flächen für den öffentlichen Verkehr** sind im Lageplan dargestellt. Die Flächenaufteilung für den öffentlichen Verkehr in Geh-, und Fahrflächen sowie Parkplätze und Verkehrsgrün ist unverbindlich dargestellt; sie kann in der Ausführungsplanung noch geringfügige Veränderungen erfahren.

9.2 Die **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** sind im Lageplan dargestellt. Sie sind als Mischfläche (verkehrsberuhigt) vorgesehen. Die Standorte der öffentlichen Stellplätze und der Straßenbäume ist im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unverbindlich dargestellt.

10. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB sowie FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 14 BauGB

10.1 **Öffentliche Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan. Die öffentlichen Grünflächen sind als Extensivwiesen und unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 1-5 naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Wege ist unverbindlich. Die vorhandene Gemeinschaftsantenne ist am gekennzeichneten Standort zulässig.

10.2 **Private Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Gehölzen der Artenliste 1-5 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Die Flächen für die schadlose Beseitigung des **Oberflächenwassers** sind im Lageplan dargestellt. Von der Lage und Größe kann abgewichen werden, sofern die Retention auf andere Weise nachgewiesen werden kann.

11. LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

11.1 Die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zu belastenden Flächen sind im Lageplan dargestellt. Hinweis: Sie sind durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. zugunsten der Anlieger zu sichern (LR 1 Regenwasserableitung / LR 2 Regenwasserableitung und Wasserversorgung / LR 3 Wasserversorgungsleitung in Schutzrohr).

12. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB I.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB

12.1 Erhalt von Bäumen

Als zu erhalten gekennzeichnete Bäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

12.2 ~~Pflanzgebote für Bäume und Sträucher. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenlisten 1-3 zu pflanzen.~~

12.3 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

An den zeichnerisch festgesetzten Orten sind standortgerechte Bäume bzw. Sträucher der Artenlisten 1 bis 5 (s. Anlage) zu pflanzen. Ihr Bestand durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

Vom gekennzeichneten Standort kann ~~in Ausnahmefällen um bis zu 5 m~~ abgewichen werden. Die Standorte der Straßenbäume ist im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unverbindlich dargestellt.

12.4 Die mit **M1** bezeichneten **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind unter Verwendung von Sträuchern der Artenliste 4 ergänzt durch Bäume der Artenlisten 1 und 2 als flächenhafte Gehölzpflanzung zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Hinweis: Entwicklungsziel der Fläche M1 ist ein naturnaher gestufter Waldsaum. Die Strauchpflanzung wird ergänzend durch gruppenweise Pflanzung von Bäumen der Artenliste 1 und 2 im Abstand von ca. 10m vor der Waldkante und in einem Abstand der Gruppen untereinander von ca. 30 m. Der Abstand der Sträucher untereinander sollte ca. 1,5 m

betragen. Sollte die Pflanzqualität gemäß der Pflanzliste überschritten werden, kann der Pflanzabstand entsprechend vergrößert werden. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen.

- 12.5 Die mit **M2** bezeichneten **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind entspr. den zeichnerischen Festsetzungen als Obstwiese (s. Anlage Artenliste 3) zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
Hinweis: Entwicklungsziel der Fläche M2 ist eine Wiese mit Obsthochstämmen lokaler Sorten.

- 12.6 **schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser**
Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern, Zufahrten und Nebenanlagen ist im Rahmen des modifizierten Trennsystems entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen einzuleiten, mit Notüberlauf in den vorhandenen natürlichen Vorfluter (Baienbach).
Die mit M3 bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entspr. den zeichnerischen Festsetzungen als Retentionsbereich zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Hinweis: Entwicklungsziel der öffentlichen **Retentionsmulde (RM)** ist eine naturnahe, flache Bodenmulden (Böschungsneigungen bis max. 1 :4) und eine extensive Bewirtschaftung d.h. 1-2-Schnitte Ende Juni und Anfang September, Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz. Einsaat mit einer Wiesen-Kräuter-Mischung für wechselfeuchte bis feuchte Standorte, Randliche abschnittsweise Bepflanzung mit Sträuchern der Artenliste 4.

- 12.7 **Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und Wege**
sind gem. § 74 (2) 3 i.V. mit § 74 (3) 2 LBO in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflasterungen mit offenen Fugen, Kiesbeläge, Tennendecke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Holzdecks etc.). Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

13. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9(1) 24 BauGB

- 13.1 Aktiver Schallschutz (s. auch Verkehrslärmuntersuchung Dr. Schäcke + Bayer GmbH sowie Bericht der Tecum GmbH Nr. 13.024.2B vom 16.04.2013)
Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist entlang der Bundesstraße ein Lärmschutzwall (Höhe und Bauabschnitte gem. Eintrag im Lageplan) anzulegen. Im Bereich der Gebäude mit den Ordnungszahlen Nr. 8 und 9 sind zum Lärmschutz der Erdgeschoßzone und der zugeordneten Freiräume die dargestellten Nebengebäude mit der eingetragenen Länge und einer Firsthöhe von mind. 4,5 m zu errichten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden bei weniger störanfälligen Nutzungen oder wenn andere Maßnahmen mit nachweislich gleicher Wirkung getroffen werden (z.B. Realisierung des Lärmschuttwalls einschließlich der nördlichen Erweiterung).

- 13.2 **Passiver Schallschutz**
Gem. Eintragungen im Lageplan ist den Gebäuden im WA1, WA2 und WA4 im Erdge-

schoß bzw. Obergeschoß der Lärmpegelbereich II zugeordnet. Bei diesen Gebäuden sind Aufenthaltsräume, die der B 32 zugewandt sind, durch baulichen Schallschutz (siehe auch DIN 4109) zu schützen. Es sind nur solche Bauteile zugelassen, die ein resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) von 30 dB erreichen. (s. auch Verkehrslärmuntersuchung Dr. Schäcke + Bayer) Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden bei weniger störanfälligen Nutzungen oder wenn andere Maßnahmen mit nachweislich gleicher Wirkung getroffen werden

Für Wohngebäude auf den Parzellen 8 - 11 gelten folgende passive Schallschutzmaßnahmen:

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Abschnitt 5 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, auszulegen (Tabellen 8, 9 und 10). Für das Erdgeschoss ist dabei vom Lärmpegelbereich I und für die Obergeschosse (1.OG und DG) ist dabei vom Lärmpegelbereich II gemäß Tab. 8 der Norm auszugehen. Dies betrifft folgende Gebäudeseiten:

Parzellen 8 – 10: Nordseite, Westseite und Südseite
Parzelle 11: Westseite und Südseite

Zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen an den genannten Gebäudeseiten auf allen Geschossebenen (auch im EG) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, welche mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Aufenthaltsräumen gewährleisten (z.B. mechanische Wand- oder Fensterlüfter oder integrierte Falzlüftung). Die zusätzliche Schallübertragung über die Lüftungseinrichtung darf dabei zu keiner Verschlechterung der erforderlichen Schalldämmung der Fenster führen.

13.3 Schallschutz Lebensmittelmarkt

Gem. Eintragungen im Lageplan ist der Anlieferbereich des Lebensmittelmarktes (Anlieferzone einschliesslich Rampe) entsprechend den Schallschutzanforderungen zur Nachbarbebauung einzuhausen.

Im Bereich des Sondergebietes für den geplanten Lebensmittelmarkt ist grundsätzlich nur ein Betrieb im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig ist (ausgenommen geräuscharme Arbeiten innerhalb von ausreichend gedämmten Gebäuden).

Für die Parkierung der Personal-Pkw müssen im Hinblick auf nächtliche Abfahrten Stellplätze gewählt werden, die weitest möglich, von der benachbarten Wohnbebauung entfernt liegen, d.h. Reihe entlang der westlichen Grenze

14. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- 14.1 Die **Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe** (EFH) der baulichen Anlagen darf maximal 30 cm über der höchsten Stelle einer angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen, soweit nicht im Lageplan gesondert festgesetzt.

15. WERBEANLAGEN § 9 (1) 20 BauGB

- 15.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb des Bauquartiers, also innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 15.2 Werbeanlagen sind nur mit LED-Beleuchtung zulässig.

C. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNGSPLAN / AUSGLEICHSMASSNAHMEN NACH § 1a BauGB

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan des Büros Fakler-Binder zugrunde, dessen wesentliche Aussagen und Inhalte in diesen Bebauungsplan übernommen worden sind. Die festgesetzten Flächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen dienen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 1 a BauGB. Der Grünordnungsplan liegt der Gemeinde vor. Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a BauGB sind vom jeweiligen Vorhabenträger durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Pflanzung der Straßenbäume und Ortsrandeingrünung ist zeitnah mit dem Eingriff bzw. entsprechend der Größe des Bauabschnittes umzusetzen.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND -PFLEGE

Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen. Die neu angelegten Obstbaumpflanzungen erhalten in den Anfangsjahren einem regelmäßigen Kronenschnitt, Startdüngung in der Pflanzgrube, evtl. Pflanzenschutzmaßnahmen (nur bei Auftreten von Befallssymptomen).

Der Abstand zwischen Baumpflanzungen und Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen und Extensivwiesen gelten folgende Pflege-Mindestanforderungen: 2-malige Mahd / Jahr; erste Mahd nicht vor Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz. Retentionsmulden sollen mit einer artenreichen Feuchtwiesenmischung mit hohem Kräuteranteil eingesät werden und sind dauerhaft zu erhalten. Eine Randbepflanzung mit Gehölzen der Artenliste 5 ist empfehlenswert. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind entsprechend dem ökologischen Leitbild einer strukturreichen Fläche zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.

Eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten wird durch die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Natriumdampflampen, nach unten strahlende Leuchten) vermieden.

3. BELANGE DES BODENSCHUTZES

• Altablagerungen

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor.

Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen .

• Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

4. WIEDERVERWERTUNG DES BODENS I BELANGE DES ABFALLRECHTS

Im Zuge von Tielbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoff verunreinigt, auf dem Baugrundstück selbst wiederzuverwerten. Eine Wiederverwendung nicht verunreinigten Aushubs im Bereich der vorgesehenen Lärmschutzwälle ist mit der Gemeindeabzustimmen.

Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

5. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Ein Lärmgutachten des Ingenieurbüros Dr. Schäcke + Bayer liegt der Gemeinde vor und ist dort einsehbar. Der dargestellte Lärmschutzwall wird als aktive Lärmschutzmaßnahme gegen den Verkehrslärm der B 32 von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen als Erdwall mit einer Höhe von 3,5 m über dem vorhandenen Gelände hergestellt. Darüber hinaus notwendige passive Lärmschutzmaßnahmen (die betreffenden Wohngebäude sind im Lageplan gekennzeichnet) werden auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers ausgeführt und sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume auf den der B 32 abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, ist bei schalldämmenden Fenstern in Schlafräumen und Kinderzimmern zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 gewährleistet. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden muß das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ gem. DIN 4109 (Nov. 1989) der Außenbauteile mindestens 30 dB (Lärmpegelbereich II) betragen. Für Räume mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % und einer Schalldämmung der Außenwand von $R'_{w,w'nd} = 50$ dB kann die erforderliche Luftschalldämmung im Lärmpegelbereich II bereits mit einem Fenster der Schallschutzklasse I erreicht werden.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der B 32 (Blitzenreuter Steige) ist im Bereich der Parzellen 8-11 des Plangebietes in den Obergeschossen tagsüber und nachts mit einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1, Mai 1987, zu rechnen. Diesbezüglich wird besonders auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, hingewiesen.

Im Bereich des Sondergebietes für den geplanten Lebensmittelmarkt ist grundsätzlich nur ein Betrieb im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig (ausgenommen geräuscharme Arbeiten innerhalb von ausreichend gedämmten Gebäuden).

Für die Parkierung der Personal-Pkw müssen im Hinblick auf nächtliche Abfahrten Stellplätze gewählt werden, die weitest möglich von der benachbarten Wohnbebauung entfernt liegen (z.B. Reihe entlang der westlichen Grenze). Ist dies nicht möglich, müssen unter Umständen Lärmschutzmaßnahmen an der Südseite und an der Nordostseite des Parkplatzes zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung errichtet werden (z.B. Lärmschutzwände)

6. DENKMALSCHUTZ I ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags noch Anzeige, unverändert im Boden zu belassen, Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

7. ANLAGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE VERSORGUNG

Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gem. § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen Niederspannungsanlagen für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Strom- und Schaltkästen etc.) in einem Geländestreifen von 0,5 m zulässig.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist in einem Geländestreifen von 0,3 m entlang der öffentlichen Straße Betonrückenstützen, soweit sie für die Straßenrandeinfassung notwendig sind, zulässig.

8. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen sowie die beigefügten Regelschnitte können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländeverhältnisse sein. Diese sind vor Beginn der Objektplanung zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

9. BAUGRUND

Eine partielle Baugrundvorerkundung kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Für jedes Bauvorhaben wird zur Erfassung der besonderen Gründungserfordernisse eine gesonderte Einzelbewertung empfohlen.

10. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung / Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt. Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

11. BELANGE DER WASSERVERSORGUNG I WASSERWIRTSCHAFT

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich wird über das gemeindliche Versorgungsnetz im Rahmen der Erschließung gesichert. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Freiflächenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne ist an die Retentionsanlagen anzuschließen.

12. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG I REGENWASSERBESEITIGUNG

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert.

Als Rückstauenebene ist die Straßenhöhe anzunehmen. Die Ausführung des Kellers wird generell als ‚wasserdichte Wanne‘ empfohlen. Die Verlegung von Drainageleitungen mit Anschluß an den Regen- oder Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasserbeseitigung über die Retentionsanlagen abgeleitet wird, sind Tätigkeiten, bei denen Abwässer, im Sinne von verunreinigten Wässern, anfallen (z.B. Autowäsche) untersagt.

D.ANLAGENArtenlisten

Die Artenlisten enthalten heimische, standortgerechte Gehölze, die an den im Lageplan eingetragenen Orten zu pflanzen sind. Die genauen Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen.

Artenliste 1 großkronige Bäume

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum
Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm I im Straßenraum mindestens 20-25 cm

Winter-Linde	Tilia cordata	nicht am Straßenrand	
Spitzahorn	Acer platanoides	Schwarz-Pappel	Populus nigra
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior	Stiel-Eiche	Quercus robur
oder ähnliche		Berg-Ulme	Ulmus glabra
		Winterlinde	Tilia cordata

Artenliste 2 kleinkronige Bäume

als Solitäre In Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum
Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand STU 10-12 cm
In flächenhaften Gehölzpflanzungen Heister 2 x v. 100-150

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus communis
Walnuß	Juglans regia
Schwarz-Erle	Ainus glutinosa
oder ähnliche	

Obsthochstämme siehe Artenliste 3

Artenliste 3 Obsthochstämme

Der Pflanzabstand sollte 10-15 m betragen. Es sind Obsthochstämme, Stammumfang 8-10 cm, Höhe 180-200 cm bevorzugt der folgenden landschaftsprägenden und standörtlich geeigneten Sorten zu wählen:

Äpfel

Bohnapfel
Bittenfelder
Gewürzluiken
Glockenapfel
Rosenapfel
Salemer Klosterapfel
Schwäbischer Maunzenapfel

Birnen

Bayrische Weinbirne
Luxemburger Mostbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne

Walnuß - Juglans regia

Zwetschgen Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen

Artenliste 4 Sträucher

in öffentlichen und privaten Grünflächen, freiwachsende Hecken in flächenhaften Gehölzpflanzungen 3 Stck.! 100 qm angereichert mit Artenliste 1 und 2

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus san guinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Mispel	Mespilus germanica
Holunder	Sambucus nigra, S. racemosa
Sal-Weide	Salix caprea
Asch-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	S. viminalis
Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen oder ähnliche	Rosa canina I R. rubiginosa

Artenliste 5 Gehölze im Randbereich der Retentionsmulde

Sträucher in Gruppen von 3-5 je Art, Bäume als Heister 175-200 cm

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Winter-Linde	Tilia cordata	Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Esche	Fraxinus excelsior	Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogelkirsche	Prunus avium	Holunder	Sambucus nigra
Schwarz-Erle oder ähnliche	Alnus glutinosa	Sal-Weide	Salix caprea
		Asch-Weide	Salix cinerea
		Purpur-Weide	S. purpurea
		Korb-Weide	S. viminalis
		Schneeball oder ähnliche	Viburnum opulus

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.

Anerkannt:
Fronreute, den 20.12.2012 / 08.04.2013
24.06.2013 / 09.08.2013
zuletzt geändert: 06.09.2013 (redakt. Änd.)

Aufgestellt:
Altshausen, den 20.12.2012 / 08.04.2013
24.06.2013 / 09.08.2013
zuletzt geändert: 06.09.2013 (redakt. Änd.)



.....
Bürgermeister Spieß

.....
Dipl. Ing. Roland Groß