

**2. Bebauungsplanänderung „Auchten-, Eugen-, Paulinen- und Zeppelinstraße“
zum DECKBLATT VOM 04.12.2018 (Lageplan, Geltungsbereich, zeichnerische
Festsetzungen)**

Textliche Festsetzungen und Hinweise:

***Planungsrechtliche Festsetzungen zur 2. Bebauungsplanänderung
sowie
Satzung über Örtliche Bauvorschriften***

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

I.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

I.2. Bauweise

Offene Bauweise

I.3. „Bauverbot“

In der schraffiert gekennzeichneten Fläche an der Grenze zu Grundstück Auchtenstraße 8 sind Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig, dies gilt auch für Gebäude und Gebäudeteile, die nach § 6 LBO (Abstandsflächen in Sonderfällen) zulässig wären.

I.4 Bodenverwendung

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass der anfallende Bodenaushub soweit möglich bei der Geländegestaltung innerhalb des Gebietes zu verwenden ist. Der anfallende Oberboden ist zur Gestaltung der Außenanlagen zu verwenden. Auf § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen.

I.5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

II. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen gem. § 74 LBO)

II.1. Befestigte Flächen

Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

II.2. Dächer

Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von min. 27 bis max. 48 Grad zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig, diese sind mindestens extensiv zu begrünen.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (DWA-M 153) wird die Gestaltung der Dachflächen als Gründach empfohlen.

III. Hinweise

III.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Zone III A des Wasserschutzgebiets „Westliche Lauchert“ für die Grundwasserfassungen der Gemeinde Neufra, des Zweckverbandes Wasserversorgung Zollernalb und der Stadt Veringenstadt. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Sigmaringen über die Festsetzung des Wasserschutzgebiets vom 19.01.2010 sind zu beachten.

III.2 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.

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.

Stand: 04.12.2018