

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

|   |   |                  |               |
|---|---|------------------|---------------|
|   | <b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 (1) 1</b> | <b>BauGB</b>  |
|    | <b>1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)</b><br><br>Zweckbestimmung: Pflegeheim<br><br>Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die einem Pflegeheim dienen, vorrangig beispielsweise: <ul style="list-style-type: none"><li>• Dauerpflege</li><li>• Kurzzeitpflege</li><li>• Tagespflege</li><li>• Wohnungen für Mitarbeiter</li></ul><br>Zulässig ist darüber hinaus ein Café-Gastronomiebetrieb u.a. mit Mittagstisch. | <b>§ 11</b>      | <b>BauNVO</b> |
|  | <b>1.1.2 Mischgebiet (MI)</b>   | <b>§ 6</b>       | <b>BauNVO</b> |
|   | <b>1.1.2.1 Zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wohngebäude,</li><li>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</li><li>3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>4. sonstige Gewerbebetriebe,</li><li>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li></ol> | <b>§ 6 (2)</b>   | <b>BauNVO</b> |
|   | <b>1.1.2.2 Nicht zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Einzelhandelsbetriebe,</li><li>2. Gartenbaubetriebe,</li><li>3. Tankstellen,</li><li>4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</li></ol>  | <b>§ 1 (5)</b>   | <b>BauNVO</b> |
|   | <b>1.1.2.3 Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets</li></ol> werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Mischgebiet <u>nicht</u> zulässig.   | <b>§ 1 (6) 1</b> | <b>BauNVO</b> |

**1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

GRZ 0,6

- 1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO  
§ 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen/Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

GH 14,00

- 1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH § 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, z.B. durch technische Aufbauten, Oberlichter, Treppenhäuser, Überfahrten sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf 10 % der Dachfläche zulässig.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf 80 % der Dachfläche zulässig.

**1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB**  
(Zahlenwerte sind Beispielwerte)

EFH \*  
559,00

- 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.  
Überschreitungen der EFH sind bis max. 0,25 m zulässig.

**1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**

o

- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

a

- 1.4.2 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**

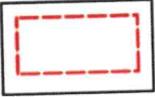
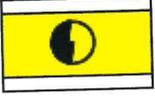
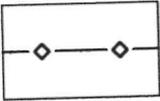
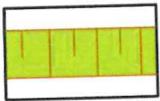
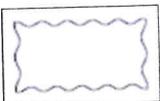


- 1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

- 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO  
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

|   |   |  |                         |
|---|---|--|-------------------------|
|   | <b>1.6 Verkehrsflächen</b>  |  | <b>§ 9 (1) 11 BauGB</b> |
|    | 1.6.1 Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (TGa) / Stellplätze im Innenbereich / Anlieferung   |  | § 9 (1) 11 BauGB        |
|    | <b>1.7 Flächen für Garagen, Stellplätze (ST) und Zufahrten</b>  |  | <b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>  |
|   | Stellplätze sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten zzgl. Einhausungen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.  |  |                         |
|    | <b>1.8 Fläche für Versorgungsanlagen</b>  |  | <b>§ 9 (1) 12 BauGB</b> |
|   | hier: Umspannstation  |  |                         |
|   | <b>1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen</b>  |  | <b>§ 9 (1) 13 BauGB</b> |
|   | Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.  |  |                         |
|   | <b>1.10 Hauptversorgungsleitungen</b>   |  | <b>§ 9 (1) 13 BauGB</b> |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorhandene Schmutzwasserleitungen (DN 900 + DN 300) mit Schutzstreifen</li> <li>- vorhandene Wasserleitung (110 - PE - HD) mit Schutzstreifen</li> <li>- vorhandene Regenwasserleitung (DN 800) mit Schutzstreifen</li> <li>- geplante / vorhandene Stromleitung mit Schutzstreifen</li> </ul> |  |                         |
|   | <b>1.11 Grünflächen</b>   |  | <b>§ 9 (1) 15 BauGB</b> |
|   | In den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.  |  |                         |
|   | 1.11.1 private Grünflächen  |  | § 9 (1) 15 BauGB        |
|  | Zweckbestimmung: geplante Überschwemmungsfläche Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.3  |  |                         |
|  | Zweckbestimmung: geplante Böschungen Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.2   |  |                         |
|  | <b>1.12 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft</b>   |  | <b>§ 9 (1) 16 BauGB</b> |
|   | - 5 m Gewässerrandstreifen des Bachlaufes der Waldach   |  |                         |

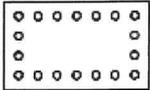
**1.13 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen § 9 (1) 17 BauGB**



- 1.13.1 Abgrabungen  
hier: geplante Überschwemmungsfläche, Bodenabtrag

**1.14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB  
§ 9 (1) 25 BauGB  
§ 9 (1) 15 BauGB**

- 1.14.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



- 1.14.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB  
Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.1  
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

- 1.14.1.2 Pflanzgebote § 9 (1) 20,25a BauGB

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm  
Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm  
Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Saatgut: es ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:  
Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Im Bereich der Bebauung ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Strauchgruppen sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 2 Straucharten zu verwenden.

Pfg 1

1.14.1.2.1 Pflanzgebot 1 – Umbruchlose Ansaat von insekten-  
freundlichen Gras- und Kräutermischung

§ 9 (1) 25a BauGB

Umbruchlose Ansaat einer artenreichen Blumenwiese. Saatgutmischung aus 50 % Gräser und Blumen. Beispielsweise Saatgutmischung Nr. 1 von Rieger-Hoffmann oder vergleichbarer Artenmischungen. Schaffung eines Nahrungshabitats für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Pfg 2

1.14.1.2.2 Pflanzgebot 2

§ 9 (1) 25a BauGB

Anpflanzung von blühenden und fruchttragenden Sträuchern sowie von einzelnen Bäumen entlang der Böschungsoberkante außerhalb des HQ 100 Bereich als Nahrungs- und Bruthabitat. Die Pflanzung erfolgt in kleineren Gruppen von 3 – 5 Pflanzen unterschiedlicher Arten (siehe Pflanzliste). Insgesamt sind 5 Strauchgruppen und 6 Einzelbäume zu pflanzen.

Bepflanzung gem. landschaftspflegerischem Begleitplan zur Renaturierung an der Waldach (siehe Anlage Ziffer 12.2 zur Begründung).

Pfg 3

1.14.1.2.3 Pflanzgebot 3

§ 9 (1) 25a BauGB

Ansaat einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur im extensiv gepflegten Ufer- und Überschwemmungsbereich entlang der Waldach. Saatgutmischung aus 50 % Gräser und Blumen. Beispielsweise Saatgutmischung Nr. 7 von Rieger-Hoffmann oder vergleichbarer Artenmischungen. Schaffung eines Nahrungshabitats für Insekten, Vögel und Fledermäuse sowie eines Deckungsbereichs für Amphibien. Bepflanzung gem. landschaftspflegerischem Begleitplan zur Renaturierung an der Waldach (siehe Anlage Ziffer 12.2 zur Begründung).

1.14.2 Pflanzenlisten

Bäume:

Traubeneiche  
Hänge-Birke  
Bergahorn  
Schwarzpappel  
Sal-Weide  
Silberweide  
Korbweide  
Felsenbirne  
Liguster

*Quercus petraea*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Populus nigra*  
*Salix caprea*  
*Salix alba*  
*Salix viminalis*  
*Amelanchier ovalis*  
*Ligustrum vulgare*

Sträucher:

Gemeine Hasel  
Echte Mehlbeere  
Zweigrieffeliger Weißdorn  
Schwarzer Holunder  
Roter Holunder  
Roter Hartriegel

*Corylus avellana*  
*Sorbus aria*  
*Crataegus laevigata*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Cornus sanguinea*

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| Rote Heckenkirsche             | <i>Lonicera xylosteum</i>  |
| Gewöhnlicher Spindelstrauch    | <i>Euonymus europaeus</i>  |
| Breitblättriges Pfaffenhütchen | <i>Euonymus latifolius</i> |

1.14.3 Verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 9 (1) 20 BauGB

Fledermäuse:

- Da hier reine Sommerquartiere betroffen sind, ist die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr zwischen 1. November und 1. März vorzusehen.
- Als Ersatz für die Männchenquartiere sind 10 Fledermauswandsysteme (Fa. Schwegler, Unterputz: Typ 3 FE oder alternativ Aufputz: Typ 1 FTH) vorgesehen. Dies ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.
- Da die Arbeiten voraussichtlich sich über einen längeren Zeitraum erstrecken können sind aus Gründen der ökologisch-funktionalen Kontinuität der Lebensstätte an der angrenzenden Scheune Fledermausbretter anzubringen. Die Fledermausbretter sind gemäß den Vorgaben der Ökologischen Baubegleitung herzustellen. Sie sind unmittelbar nach den Abrissarbeiten, jedoch bis spätestens zum 1. März fachgerecht und funktionsfähig zu montieren. Auch dies ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.
- Zur Unterstützung der Nahrungssituation für die Fledermäuse sind blütenreiche Wiesenansaat aus autochthonem Saatgut und am Gewässer insektenfreundliche Gehölze vorgesehen.

Vögel:

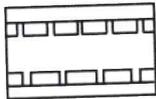
- Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) stattfinden.
- Durch die Bebauung entfällt ein Bruthabitat der Bachstelze. Die Art kann durch Aufhängen von 3 geeigneten Halbhöhlen als Nistkasten an den Bäumen entlang der Waldach oder entlang der neuentstehenden Bauwerke in ihrem Bestand unterstützt werden. Der Standort der Halbhöhlen ist durch fachlich geeignetes Personal vorzunehmen.

Beleuchtungen:

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst:

- a. Beleuchtung der freien Landschaft, insbesondere in Richtung Waldach, ist zum Schutz der vorkommenden Fledermäuse unzulässig.
- b. Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- c. Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,

- d. Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- e. Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- f. Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- g. Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- h. Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- i. Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- j. Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- k. Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- l. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).



1.15

### Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB

- LR1 - Leitungsrecht Stromleitung zugunsten der Versorgungsträger
- LR2 - Leitungsrecht Schmutzwasserleitung zugunsten der Gemeinde
- LR3 - Leitungsrecht Wasserleitung zugunsten der Gemeinde
- LR4 - Leitungsrecht Schmutzwasserleitung zugunsten des Abwasserzweckverband (AZV) Oberes Waldachtal
- LR5 - Geh- und Fahrrecht (Unterhaltungsweg als Zufahrt zum Gewässer) zugunsten der Gemeinde
- LR6 - Leitungsrecht Regenwasserleitung zugunsten der Gemeinde

Die mit Leitungsrechten versehen Flächen dürfen in Abstimmung mit der Gemeinde/Versorgungsträger überbaut werden. Die Zugänglichkeit für Unterhalt und Instandsetzung ist mit der Gemeinde/Versorgungsträger abzustimmen.

1.16

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-Einwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB

(siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung, Büro ACCON GmbH, Augsburg vom 01.09.2020)

- Die Tiefgaragenrampe im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ist auf Länge der Ostfassade des künftigen Wohngebäudes Haus B einzuhausen.
- An der Südfassade des Mehrfamilienwohnhauses (Haus B) sind offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen unzulässig.

- Regenablauftrinne und Garagentor der Tiefgarage sind nach dem Stand der Technik lärmindernd auszuführen.
- Die Fahrbahnoberfläche der Rampe der Tiefgarage ist eben auszuführen.
- Zufahrten und Fahrgassen sind zu asphaltieren.

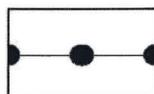
Schallschutzmaßnahmen, sofern erforderlich, werden im Baugenehmigungsverfahren geplant und mit dem LRA abgestimmt.

## 1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.17.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

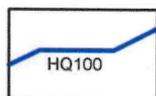
1.17.3 Nutzungsschablone

| Planungsrechtliche Festsetzungen |   |
|----------------------------------|---|
| 1                                | 2 |
| 3                                | 4 |
| 5                                | — |

### Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 4 – Höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN
- 5 – Bauweise

## 2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



2.1 Überschwemmungsgebiet

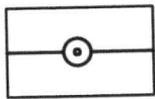
Bestehende Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

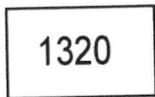
*(In Abstimmung mit dem LRA – Wasserwirtschaftsamt wurde im Zuge der Neuschaffung von Überschwemmungsflächen im Plangebiet die derzeitige Abgrenzung bei Hochwasser HQ100 angepasst.)*

### 3. Hinweise

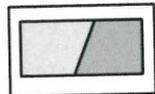
#### 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



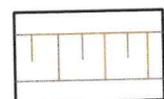
vorhandene Grundstücksgrenzen



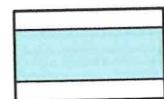
Flurstücknummern (beispielhaft)



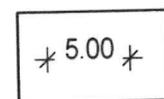
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



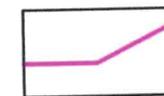
vorhandene Böschungen



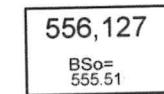
vorhandener Bachlauf der Waldach



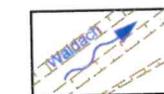
Maßlinie (beispielhaft)



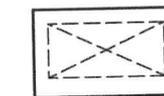
Gemarkungsgrenze



vorhandene Geländehöhen / Höhen (beispielhaft)



Gestaltung in der Waldach / Böschungen / Mauern /  
Fließrichtung (beispielhaft)



geplanter Gebäudeabbruch

#### 3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben.

Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten. In Leitungsbereichen ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeneiveaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu tragen. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5m Breite, Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

### **3.3 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### **3.4 Wasser- und Bodenschutz**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### **3.5 Niederschlagswasser**

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

### **3.6 Hochwasserschutz**

#### HQ100

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen innerhalb des Überschwemmungsgebietes nach HQ100.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

### **3.7 Höhensystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

### **3.8 L354**

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass kein gesammeltes Oberflächenwasser auf die Straßengrundstücksfläche zugeleitet wird.

Bei notwendigen Inanspruchnahmen der Straßengrundstücksfläche für Ver- bzw. Entsorgungsleitungen sind Planunterlagen mit Angabe über Leitungsart, -führung, Rohrart, Durchmesser, Verlegetiefe und

vorgesehener Bauweise beim Straßenbauamt des Landkreises Freudenstadt, Herrn Weigold, einzureichen.

### **3.9 Geotechnik**

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im westlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm, im östlichen Teil holozäner Auensand, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **3.10 Waldach**

Die Entwässerung und schadlose Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in die Waldach ist in einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

### **3.11 Abbrucharbeiten**

Durch die gewerbliche Vornutzung ist nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass möglicherweise kleinräumige Bodenverunreinigungen entstanden sind.

Bei den Rückbauarbeiten ist daher ein besonderes Augenmerk auf sensorische Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch) zu richten. Sollten sich Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, ist das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – einzuschalten.

### **3.12 Maßnahmen zum Artenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass die in die Bilanzierung aufgenommenen Maßnahmen dauerhaft mittels entsprechender Pflege zu unterhalten sind. Eine einmalige Ansaat/Pflanzung ist nicht ausreichend.

#### 4. Anlagen zum Textteil

- 4.1 Lageplan zum Textteil in der Fassung vom 30.11.2020
- 4.2 Begründung in der Fassung vom 30.11.2020

Waldachtal, den 15.12.2020



.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin