

Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt

# Bebauungsplan „Schelmenhecke – 3. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Waldachtal - Lützenhardt und Waldachtal - Cresbach

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 20.07.2021

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.04.2020 sind grau hinterlegt*

*Entwurf*

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



## I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- 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 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)~~
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im Zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **2.1. Sondergebiet SO "Therapie, Kur und Klinik" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Zulässig sind:

- Kliniken und Sanatorien einschließlich aller dazugehörigen Einrichtungen und Nebenanlagen;
- Personalwohnungen bzw. -häuser;
- für die zulässigen Nutzungen erforderliche Zufahrten, Wege Parkplätze und Tiefgaragen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt. Diese ist als absoluter Wert über Normalnull festgesetzt.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen. Sie müssen von den Dachrändern um mindestens 2,50 m abgerückt sein.

Auf Flachdächern darf die Höhe der Solaranlagen die Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten, diese sind an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

#### **3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

#### **3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 20 BauNVO)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

#### **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Überdachungen der Stellplätze zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Sinne des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg (KSG BW) sind zulässig.

~~PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung versehen sind und sofern keine anderen Belange entgegen stehen.~~

Stellplätze entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nach jedem 5. Stellplatz durch eine Grünfläche mit Baumpflanzung (Breite 2,5 m) zu unterbrechen.

#### **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Nebenanlagen müssen zu Feldwegen einen Abstand von mind. 1,00 m, zur Fahrbahn von mind. 0,50 m und zum Gehweg von mind. 0,30 m einhalten.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

#### **8. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

~~Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten, sofern möglich und zulässig zu versickern bzw. gepuffert über bestehende oder neu herzustellende Leitungen abzuführen.~~

Für den Teilbereich des Geltungsbereiches, der zur weiteren Bebauung vorgesehen ist, muß das Niederschlagswasser getrennt erfasst und über ein zentrales System mit Rückhalteraum, gedrosselt abgeleitet werden.

Der Drosselabfluss wird über die bestehende Schichtwasserleitung zum Gewässer geführt. Der Drosselabfluss bemisst sich nach der hydraulischen Leistungsfähigkeit bei Freispiegelabfluss (vorerst 67 l/s). Die Bemessung des Rückhaltevolumens erfolgt mit einer Jährlichkeit  $n=1$ . Der Notüberlauf der Rückhaltung wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Flächen/Anlagen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind wasserundurchlässig auszuführen und die Flächen sind ggf. nach mit Vorreinigung des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Die mit den Baugenehmigungsunterlagen vorzulegende Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

## **9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus in den im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sowie auf den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nicht zulässig.

## **11. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **11.1. Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün**

Der als öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ festgesetzte Bereich ist als artenreicher Wiesenstreifen oder als Gehölzstreifen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **11.2. Private Grünfläche – Grünland extensiv / Blumenwiese**

Der als private Grünfläche „Grünland extensiv / Blumenwiese“ festgesetzte Bereich ist als arten- und blütenreiche Wiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Herstellung von naturnah gestalteten Retentionsmulden für Oberflächenwasser ist zulässig, wenn diese mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung angesät werden (Kräuteranteil mindestens 30 %).

Pflegeempfehlung: Mahd maximal 3-mal/Jahr, keine Düngung.

## **12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Entwicklung von Blumenwiesen (blütenreichen Grünlandflächen) auf privaten Grundstücksflächen,
- Pflanzgebot großkronige Laubbäume und hochstämmiger Obstbäume auf privaten Grundstücksflächen,
- Pflanzgebot Feldheckenpflanzung auf privaten Grundstücksflächen,
- Pflanzbindung zur Erhaltung von Waldflächen feldgehölzartigen Strukturen,
- Pflanzbindung zur Erhaltung sonstiger bestehender Einzelbäume und Gehölzstrukturen.

### **12.1. Streuobstwiese**

Der als „Streuobstwiese“ festgesetzte Bereich ist als artenreicher Wiesen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten und mit hochstämmigen Obstbäumen zu überstellen.

Pflegeempfehlung: Mahd maximal 2-mal/Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 20 Juni, Mähgut entfernen.

### **13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden Flächen mit Leitungsrechten ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers (hier: Netze BW) zulässig.

### **14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

### **15. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes**

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Als Ausgleich für entstehende Störungen im Gebiet und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität in der Raumschaft sind innerhalb des Plangebietes an den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten 10 Nistkästen anzubringen. Die Aufteilung erfolgt in 1 Sperlingskoloniekasten (für 3 Paare), 3 Kästen für kleine Höhlenbrüter (Einflugöffnung 26 mm), 3 Kästen für mittelgroße Höhlenbrüter (Einflugöffnung 32 mm), 2 Kästen für Nischenbrüter und 1 Starenkasten (Einflugöffnung 45 mm).

Die Nistkästen sind durch eine fachlich geeignete Person jährlich auf Funktionsfähigkeit zu prüfen, ggf. zu reinigen und ggf. zu ersetzen.

Der Verlust eines Feldlerchenbrutreviers ist durch die Anlage einer mindestens 1.500 m<sup>2</sup> großen Buntbrache im räumlichen Bezug zum Vorhaben auszugleichen. Vorgesehen für die Maßnahme ist das Flurstück Nr. 172, Gemarkung Cresbach, Gewann Sattelacker.

Sollten während der Bauphase innerhalb des Eingriffsbereiches besonders geschützte Arten, wie beispielsweise die Erdkröte, angetroffen werden, so sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine geeignete Stelle außerhalb des Gefahrenbereiches zu verbringen.

Für Beleuchtungsanlagen gilt:

- a) Helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden.  
 Für die Außenbeleuchtung dürfen nur Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder LED oder vergleichbare nachweislich insektenschonende Beleuchtungsmittel eingesetzt werden.
- b) Es dürfen nur abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwendet werden.
- c) Die Abstrahlung darf nur nach unten erfolgen, d. h. nicht über die Horizontale hinaus.

## 16. Pflanzliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen für die festgesetzten Pflanzgebotsflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht im Bereich der festgesetzten Pflanzgebotsflächen ist jedoch ausdrücklich nicht zulässig. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

### Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Im Bereich von PKW-Stellplätzen sind auch züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten zulässig.

### Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume

(Qualität: Hochstamm, mind. 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, StU 10-12 cm)

Zulässig sind alle ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus gemäß der Sortenliste aus der Broschüre „Tipps für den erfolgreichen Streuobstbau“, Landratsamt Freudenstadt, Stand: Februar 2018 oder aktueller.

### Pflanzgebot Feldheckenpflanzung auf öffentlichen u. privaten Grundstücksflächen

(Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### zusätzlich im Bereich von ggf. erforderlichen Retentionsmulden und Gräben

<i>Euonymus europaeus</i>	Gewönl. Pfaffenhütchen	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Prunus padus</i>	Gewönl. Traubenkirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide		

### III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 2. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Im westlichen Teil des Plangebietes werden diese von pleistozäner lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der Fließerde ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

~~Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.~~



### **3. Grundwasserschutz**

---

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWs zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, etc.) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### **4. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **4. Dränung**

---

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **5. Denkmalschutz**

---

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 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## 6. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

## 7. Besondere bauliche Maßnahmen

Aufgrund der Unterschreitung des Waldabstands im Bereich der südöstlichen Baugrenze ist zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung zu prüfen, ob zusätzliche bauliche Maßnahmen zum Schutz der Neubauten (insbesondere bezüglich einer statischen Ertüchtigung) erforderlich werden.

## 8. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup> / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Falls im Einzelfall aus betrieblichen Gründen eine größere Löschwassermenge erforderlich ist als die zur Verfügung gestellten 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden, ist der Nachweis im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.04.2020 (Offenlage)

geänderte Fassung vom 20.07.2021 (erneute Offenlage)

### Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den .....

.....

Annick Grassi (Bürgermeister)