

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

# FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

## "Faugelen II"

mit Örtlichen Bauvorschriften

### der Gemeinde Talheim (Landkreis Tuttlingen)

Fassung zur erneuten (3.) Offenlage der Behörden und sonstigen TÖB  
nach § 4a Abs. 3 BauGB

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 9 BauGB

##### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet - "WA"

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Ferienwohnungen jeglicher Art
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. nicht störende Handwerksbetriebe,
5. nicht störende sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.



## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Nicht auf die Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 3 + 4 BauNVO angerechnet werden

- in den Nutzungszonen 3 + 4 Tiefgaragen, die zu mind. 80 % begrünt sind und weniger als 1,0 m aus der Erde herausragen sowie
- wasserdurchlässig (mit einem Wasserdurchlässigkeitsfaktor von 0,4) ausgeführte Wege, Zufahrten und Stellplätze

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils der höchste Punkt des Grundstücks zur Straßenoberkante (Fertigdecke) der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Eckgrundstücken gilt der mittlere Höhenpunkt des Grundstückes zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugspunkt.

- Die Wandhöhe wird definiert als das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand eines Gebäudes (z.B. Attikageschoss bzw. Flachdach).
- Bei Attikageschossen in den Nutzungszonen 3 + 4, die an allen Gebäude-seiten um jeweils mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt sind, wird der oberste Abschluss der Außenwand des darunter liegenden Geschosses als maßgebliche Wandhöhe herangezogen. Bei der Anlage von Treppenhäusern (auch Aufzug) ist an der betreffenden Gebäudeseite eine Unterschreitung des Abstandes in der Breite der Treppenhäuser bzw. der Aufzüge zulässig.
- Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Vorbauten, Rücksprünge und Wiederkehren (Querhäuser) sowie Zwerchgiebelgauben, sofern diese in ihrer Gesamtbreite pro Dachseite weniger als 40 % gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen und nicht mehr als 1,5 m gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen.

- Die Firsthöhe wird definiert als das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss des Gebäudes ohne Aufbauten für regenerative Energien.
- Bei Pultdächern und gegeneinander versetzten Pultdächern gilt der Schnittpunkt der höheren Außenwand mit Oberkante der Dachhaut nicht als Wandhöhe sondern als Firsthöhe

### **3 Bauweise / Stellung der Gebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Im Planungsgebiet wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 In den Nutzungszonen 3 und 4 sind nur Einzelhäuser, in den Nutzungszonen 1 und 2 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **5 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Grünflächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1a + 2 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen einschl. der öffentlichen und privaten Grünflächen zulässig.

### **6 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 Im Planungsgebiet sind zulässig
- |  |                  |
|--|------------------|
| - pro Einzel- und Doppelhaus in den NZ 1 und 2 | max. 2 Wohnungen |
| - pro Einzelhaus in der NZ 3 und 4             | max. 4 Wohnungen |
- 6.2 Für die NZ 3 wird keine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt.

## **7 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 7.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.
- 7.2 Die Hinterkante der Garagen, überdachten Stellplätze und Stellplätzen darf die von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegende Baugrenze nicht überschreiten.
- 7.3 Vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.
- 7.4 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 7.5 In den Nutzungszonen 3 + 5 sind Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

## **8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **8.1 Sichtfelder**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, sichtbehinderndem Bewuchs u.ä. freigehalten werden.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## **9 Anschluss an andere Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 9.1 Am südlichen Rand des Plangebietes ist ein Zufahrtsverbot dargestellt. Dabei ist die Zufahrt von bzw. auf die nördlich angrenzenden Grundstücke auf bzw. von der südlich gelegenen Straße (K 5919) unzulässig.

## 10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 10.1 Öffentliche Grünfläche – Gewässerrandstreifen/Regenrückhaltebecken

Bei der im Norden des Planungsgebiets dargestellten öffentlichen Grünfläche "Gewässerrandstreifen/Regenrückhaltebecken RRB" handelt es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die zur Sicherung des Gewässerrandstreifens und des gesetzlich geschützten Biotops Röhrenbrunnenbach (SW v. Talheim) mit der Biotop-Nr. 179173270101 und für die Anlage einer Regenrückhaltebeckens ausgewiesen wurde.

Im Gewässerrandstreifen sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG unzulässig. Die Anlage eines unbefestigten Unterhaltungsweges ist zulässig.

### 10.2 Öffentlicher Kinderspielplatz

Bei der nördlich der Planstraße B ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche handelt es sich um einen Kinderspielplatz, für den ein Gestaltungskonzept zu erstellen ist unter Berücksichtigung der Zuwegung zum Regenrückhaltebecken. Dabei sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume entsprechend Ziff. 14.1 zu berücksichtigen. Ein ggf. erforderlicher Weg ist als Grasweg oder in wassergebundener Decke anzulegen.

### 10.3 Öffentliche Verkehrsgrünflächen

Die entlang der Planstraße sowie angrenzend an den Fußweg im Nordosten des Planungsgebiets ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind als Pflanzflächen mit bodendeckenden Stauden anzulegen bzw. mit einer Wiesenmischung anzusäen und zu unterhalten.

Entsprechend Ziff. 15.1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich des Fußwegs können zusätzlich gebietsheimische Sträucher in Gruppen angepflanzt werden.

### 10.4 Private Grünfläche - Gartenland

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche Zweckbestimmung "Gartenland" auf Flst.Nr. 81 wird der dauerhafte Erhalt dieser rückwärtigen Obstwiese als Garten sichergestellt.

## **11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

### **11.1 Regenrückhaltebecken RRB**

Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers und zum gedrosselten Eintrag in den Röhrenbrunnenbach ist ein Regenrückhaltebecken entsprechend dem Planeintrag und den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes vom Büro Raupach & Stangwald Ingenieure GmbH in der öffentlichen Grünfläche/Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich des Röhrenbrunnenbaches anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Becken ist mit standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und regelmäßig zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Wiesenvegetation ist zu verzichten.

Bei der Anlage ist das gesetzlich geschützte Biotop Röhrenbrunnenbach (SW v. Talheim) zu beachten.

## **12 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

12.1 Stützmauern im Zusammenhang mit Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände entsprechend insbesondere zu den Nachbargrundstücken anzuböschten. Ein in der Höhe gestaffelter Verlauf entlang der Grundstücksgrenze ist zulässig.

12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der baulichen Anlagen sind zulässig.

## **13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **13.1 Rodungsarbeiten**

Während den Baufeldräumungen für die Anlage der Verkehrsflächen und für die Errichtung der Wohnbebauung ist auf den Erhalt der Offenlandbiotope an den Randbereichen des Vorhabengebiets zu achten. Beim Bau des Regenrückhaltebeckens ist während der Bauzeit die DIN 18920 zu beachten.

Falls Rodungsarbeiten notwendig werden, dürfen diese nur außerhalb der Schonzeit für Vögel und Fledermäuse zwischen dem 01. November und dem 28/29. Februar durchgeführt werden.

### 13.2 Gesetzlich geschütztes Biotop / Gewässerrandstreifen

Das gesetzlich geschützte Biotop **Röhrenbrunnenbach (SW v. Talheim)** (Nr.: 179173270101) ist mit seinem Gehölzbestand und Hochstaudenflur zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall der Gehölze ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Der grasreiche Bewuchs angrenzend an die Biotopfläche im Bereich des Gewässerrandstreifens ist extensiv als zweischürige Wiese (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren.

### 13.3 Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Bereich des Röhrenbrunnenbachs sowie des Gartengrundstücks auf Flst. Nr. 81 ist ein an Fledermäuse angepasstes, insektenschonendes Beleuchtungskonzept einzuhalten.

## 14 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 14.1 Straßenlärm

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenlärm zu treffen. Entsprechend des Berliner Leitfadens zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung besteht bereits ab dem Lärmpegelbereich III das Erfordernis des Schallschutzes, in Form der Anpassung des erforderlichen Schalldämm-Maßes ( $R_w$ ) der jeweiligen Außenbauteile gegenüber dem Umgebungslärm. Der betroffene Bereich des Plangebietes, in denen Lärmpegel III oder höher erreicht werden, ist im Zeichn. Teil entsprechend dargestellt. Bezüglich der genauen Aufteilung wird auf die Begründung (Karte Lärmpegelbereiche) bzw. das Gutachten des Büros Heine + Jud verwiesen.

#### Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenlärm die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel :

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} + K_{AL}$$

$$\text{und } K_{AL} = 10 \cdot \lg(S_s / (0,8 \cdot S_G)) \text{ in dB}$$

$$\text{mit } L_a = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5 in dB(A)}$$

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien}$$

$$= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches}$$

$$= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}$$



$S_S$  = Außenfläche eines Raumes

$S_G$  = Grundfläche eines Raumes

zumindest einzuhalten sind:

$R'_{W,ges}$  = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{W,ges}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den dargestellten Lärmpegelbereichen III oder darüber liegen, zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### 14.2 Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden, die in den im Zeichn. Teil entsprechend dargestellten Bereichen südlich der 50 dB(A)-Isophonenlinie liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, eine Zwangsbelüftung vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22<sup>00</sup> und 06<sup>00</sup> Uhr ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

- 14.3 Das Gutachten 2743/1 des Büros für Heine + Jud vom 14.11.2022 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

## **15 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **15.1 Baumpflanzungen**

Im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen und des Kinderspielplatzes sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 16 Stck.) (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

### **15.2 Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken**

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) oder Hochstammobstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150 cm) entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

## **16 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

### **16.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen**

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsgrünflächen und des Kinderspielplatzes - Ziff. 15.1 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung entstehen, zugeordnet.

### **16.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt und Boden, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sowie durch die Bebauung privater Grundstücke entstehen, wird nachfolgend aufgeführte Maßnahmen aus Ökokonten, die eine ökologische Aufwertung bewirken, zugeordnet.

Es handelt sich dabei um die Ökokonto-Maßnahmen

- Ökokontomaßnahme M 1 der Gemeinde Talheim mit einem Aufwertungspotential von 277.974 Ökopunkten
- Ökokonto-Maßnahme AZ: 326.02.013 im Naturraum "Neckar- und Tauber-Gäuplatten" mit einem Aufwertungspotential von 2.000.000 Ökopunkten, (Teilabbuchung von 77.105 Ökopunkten)

Von den Ökokonto-Maßnahmen sind insgesamt 355.079 Ökopunkte abzubuchen.



## 17 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie vergleichbare Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### 17.1 Straßenbäume

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen angrenzend an Stellplatzflächen und im Bereich des Kinderspielplatzes sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

### 17.2 Gebietsheimische Gehölze

Die nachfolgenden Gehölze wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Talheim entnommen und sind im Bereich des Gewässerrandstreifens und der Verkehrsgrünflächen südlich des Fußwegs zu verwenden.

Eine Pflanzung gebietsheimischer Gehölze wird auch auf privaten Grundstücken empfohlen.

Talheim                      Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland  
    Naturraum (121):     Baar

#### **Kürzel    Wissenschaftlicher Name (Deutscher Name)**

##### Große Bäume:

SAh*	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh*	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
<b>Bi*</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke) *1</b>
Bu*	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
<b>Es*</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche) *3</b>
TEi*	Quercus petraea	(Trauen-Eiche)
<b>WLi*</b>	<b>Tilia cordata</b>	<b>(Winter-Linde)</b>
<b>SEi*</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
SLi*	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

##### Kleine bis mittelgroße Bäume:

<b>FAh</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b>
<b>SEr*</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle) *1</b>
Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuche)
<b>ZP*</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi*</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
Spl	Sorbus domestica	(Speierling)
Els	Sorbus torminalis	(Elsbeere)

Sträucher:

<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel) *2</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel) *1</b>
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *2</b>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
<b>Lig</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhnlicher Liguster) *2</b>
<b>Sc</b>	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
Kd	Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn) *2
<b>HRO</b>	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
WRO	Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
<b>PW</b>	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder) *2
<b>WS</b>	<b>Viburnum lantana</b>	<b>(Wolliger Schneeball) *2</b>
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "\*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

\*1: allergene Arten

\*2: giftige Arten

\*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO****1 Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan für das Allgemeine Wohngebiet mit 0 - 45° festgesetzt.
- Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 40°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied aufweisen.
- 1.2 Es sind alle Dachformen zulässig.
- 1.3 Die Länge der Dachgauben darf insgesamt nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- Eine Breite eines Querhauses bzw. einer Widerkehr darf max. 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- 1.4 Der Dachansatz der Dachgauben muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptfirstes bzw. 0,60 m oberhalb der Traufe liegen.
- 1.5 Für die Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune bis braune sowie graue, anthrazitfarbene und schwarze Farbtöne zulässig.
- 1.6 Die Verwendung von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen davon sind engobierte Dachsteine und Aufbauten zur Energie- bzw. Wärmegewinnung.
- 1.7 Kupfer, Zink oder Blei als Material der Dacheindeckung ist nur in beschichteter oder ähnlich behandelter Ausführung (z.B. dauerhafte Lackierung) zulässig.

## 2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Eine Gestaltung der Gartenfläche mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

### 2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen mit einer Versiegelungszahl von 0,4) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von 1,50 m. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

### 2.3 Stützmauern

Im Hinblick auf die vorhandene Topographie und den sich aus den geplanten Straßenhöhen ergebenden Höhenunterschieden zwischen den einzelnen Bauplätzen können entlang der geplanten Grundstücksgrenzen Stützmauern bis max. 1,0 m zu errichtet werden. Darüber hinaus ist das Gelände zu den Nachbargrundstücken entsprechend anzuböschten.

Ein in der Höhe gestaffelter Verlauf der Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze ist zulässig.

## 3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe über die Straßenbegrenzung und mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m verwendet werden.

3.2 Einfriedungen aus Kunststoff, Kunststoffummantelung oder Textilbespannung sind unzulässig.

## 4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze bzw. Garagen erforderlich, wobei Bruchteile von Stellplätzen jeweils auf volle Stellplätze aufzurunden sind. Die erforderlichen Garagen, Carports bzw. Stellplätze sind auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.
- 2.2 Beträgt die Vorfläche vor Garagen und Carports bei Gebäuden bis max. 2 Wohneinheiten mind. 5,0 m, so kann sie als notwendiger Stellplatz betrachtet werden.

## 5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 5.1 Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen im Plangebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln und zurückzuhalten. Alle abflusswirksamen Flächen auf den Grundstücken sind an diese Rückhaltungen anzuschließen.
- Pro Grundstück ist eine Zisterne mit mind. 4,0 m<sup>3</sup> Einstauvolumen erforderlich. Der Ablauf der Zisterne ist an den Hauskontrollschacht Regenwasser anzuschließen.
- 5.2 Zu den versiegelten Flächen zählen neben den Haupt- und Nebengebäuden auch alle sonstigen versiegelten Flächen wie Garagenvorflächen, Zufahrten, Hofflächen, Lagerflächen sowie Balkon- bzw. Terrassenflächen.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 **Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Tuttlingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### 1.1 **Bodenschutz**

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswegen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Tuttlingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens durch den Planer/Architekten, der Baufirma und den Bauherrn zu berücksichtigen:

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Dachbegrünung in Kombination Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. Falls im Zuge der Erschließung diese Flächen überschritten werden, ist ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden.
- Bei geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober-)Böden auf Gemarkung Talheim ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Talheim mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarme Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten.

- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden.

Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

### 1.2 Niederschlagswasser

Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung sind zu beachten.

## 2 Hinweis zu Starkregen

Starkregen aus oberhalb liegenden Flächen/ Einzugsgebieten wird, wie bisher, über die Öfinger Straße abgeleitet und beeinflusst das geplante Baugebiet „Faugelen“ nicht.

Starkniederschläge aus dem Baugebiet selbst, die über dem 3-jährigen Ereignis liegen, werden bei Aufstau aus der Regenwasserkanalisation über die Straßen und den geplanten Kinderspielplatz in den Röhrenbrunnengraben abgeleitet. Somit entsteht für die geplanten Bauvorhaben auch hier keine nachteilige Beeinträchtigung“.

Im Übrigen wird auf eine starkregenangepasste Bauweise hingewiesen.

## 3 Hinweis des Landratsamtes - Gesundheitsamt

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

#### **4 Hinweis des Landratsamtes – Amt für Brand- und Katastrophenschutz**

Stützpunktfeuerwehr Trossingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

#### **5 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege**

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 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: 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.

#### **6 Hinweis des Regierungspräsidiums - Landesamt für Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mittelmura), welche von quartären Holozänen Abschwemmmassen sowie Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.

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

## 7 Hinweis zum Artenschutz

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht wünschenswerten Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Dipl.-Landschaftsökologe Hercher, Grißheim, Januar 2023, durchzuführen.

### Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen

Zur Unterstützung der lokalen Vogel- und Fledermausfauna wird das Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen, beispielsweise an den neu entstehenden Gebäuden, empfohlen.

### Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern

Neu entstehende Grünflächen sollten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (LFU 2002: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg).

Empfehlenswerte Baum- und Straucharten sind zum Beispiel: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Freiburg, den 16.03.2021 LIF-HOF  
 25.01.2022 FEU  
 15.11.2022  
 20.06.2023  
 20.02.2024

Talheim, den .....



**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

.....  
 Planer

.....  
 Andreas Zuhl, Bürgermeister

