

**GEMEINDE ZIMMERN OB ROTTWEIL
LANDKREIS ROTTWEIL**

**BEBAUUNGSPLAN
"ZIMMERN O.R. - OST, TEIL IV" IN ZIMMERN OB ROTTWEIL**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Stand 20.10.2020)

Es gelten die jeweils bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen.

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1063).
 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 5 März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
 5. Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 26.07.2017 (BGBl. I. S. 1966)
 6. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
 7. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
 8. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. I. S. 686)
 9. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I. S.2490)
 10. Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
 11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S.1474)
 12. Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S.157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389)
 13. Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)
-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer Kindertagesstätte entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe, - Tankstellen jeder Art.

Ausnahmsweise wird zugelassen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

Grundflächenzahl (GRZ) und **Geschossflächenzahl (GFZ)** höchstens wie in der Planzeichnung eingetragen und durch Baugrenzen sowie Grundflächenzahl in der Nutzungsschablone bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

1.1.3 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan zur maximalen Wandhöhe (WH). Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Festgesetzt werden max. First- und Gebäudehöhe:

- bei einer Dachneigung von 0° bis 4°, max. Wandhöhe (WH) + 1,00 m,
- bei einer Dachneigung von 5° bis 20°, max. Wandhöhe (WH) + 2,75 m und
- bei einer Dachneigung von größer 20°, max. Wandhöhe (WH) + 4,00 m.

Bezugshöhe:

Die Bezugshöhe wird bestimmt gemäß 5 Abs. 4 LBO.

Maßgeblich ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhaben, soweit sie nicht zur Verringerung der Wandhöhe angelegt wird oder wurde.

Bei Reihen- und Doppelhäusern ist die Bezugshöhe für jede Einheit des Reihen-, Doppelhauses separat zu ermitteln.

1.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen entsprechend Planeinschrieb beschränkt.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Einfamilienhaus und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Reihenhäuser werden auf 3 Einheiten je Reihenhäuser begrenzt und je Einheit ist 1 Wohnung zugelassen.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

o = offene Bauweise

E/D = zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

Reihen-/Doppelhäuser/E = zulässig sind Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser

1.3 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs.5 BauNVO)

1.3.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück nur eine Nebenanlage im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Diese Nebenanlage darf dabei nicht größer als 40 cbm sein und muss dauerhaft eingegrünt werden.

1.3.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen werden untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Dachvorsprünge, Balkone, Gesimse und dergl. als Ausnahme i.S.v. §23 Abs. 3 und 5 zugelassen.

1.4 Garagen und überdeckte Stellplätze /Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Garagen, überdeckte Stellplätze/Carports und Stellplätze werden generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Zu den Fahrbahnrändern der öffentlichen Verkehrsanlagen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

1.4.2 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

1.5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5)

1.5.1 Zur Erstellung einer Kindertagesstätte/Kindergarten ist im Planeintrag eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

1.5.2 Auf der öffentlichen Grünfläche wird gemäß Planeintrag ein Spielplatz festgesetzt.

1.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 und 26 BauGB)

1.6.1 Verkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die die öffentlichen Verkehrsflächen begrenzenden Bordsteine bzw. Rabattensteine liegen jeweils zur Hälfte auf öffentlicher und privater Grundstücksfläche.

1.6.2 Böschungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtung

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke, Fundamente, Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) und Stützmauern sind in den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden. Ebenso zu dulden sind Straßenbeleuchtungsmasten.

1.6.3 **Verkehrsgrün** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die ausgewiesenen Flächen und Standorte sind nach den Vorgaben der Pflanzliste zu begrünen.

1.6.4 Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfelder

Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahn von Bewuchs freizuhalten.

1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Am Nordrand des Geltungsbereichs liegt das genehmigte Regenrückhaltebecken „Flozbrunnen“. Eine bauliche Nutzung unterhalb der Freibordlinie von N+645,00 ist nicht zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und abs. 6 BauGB)

1.8.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Pflanzgebote anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der benachbarten baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle und Abgängige Bäume und Sträucher sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.
Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

1.8.2 Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zum Schutz der Insektenfauna, insbesondere der nachtaktiven Nachtfalter und Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie warmweiße LED-Kofferleuchten ohne UV-Anteil und ohne Abstrahlwirkung nach oben zur Beleuchtung zu verwenden. Nach Möglichkeit sollten vollständig gekapselte Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

1.8.3 Bodenschutz (Bodenschutzgesetz)

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu beachten (§§ 1a Abs. 1 und 202 BauGB).

- a) Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin, etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.
- b) Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist sicherzustellen (DIN 19731 und 18915). Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.
- c) Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.
- d) Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (z.B. Schotterrassen, Kiesbelag, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster u. ä.).

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweis: Bepflanzungen dürfen Erdkabelanlagen nicht gefährden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Großkronige straßenbegleitende Bäume

Zur Eingrünung des Straßenraumes sind an den gekennzeichneten Stellen Pflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 1** in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den dargestellten Baumstandorten kann, falls aus technischen Gründen erforderlich, bis zu 5 m parallel zur Straße abgewichen werden.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Allgemeines Pflanzgebot/Hausgärten

Je 300 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum der **Pflanzlisten 1 und 2** (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 3 (Hochstamm, Mindeststammumfang 12-14, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der **Pflanzliste 4** (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Die im Bereich der privaten Grundstücke eingetragenen Baumstandorte des Pflanzgebots 1 können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Ebenso Baumpflanzungen nach Pflanzgebot 3. **Die Anlage von Schotterbeeten ist nicht zulässig.**

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen der Erschließungsstraße und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2 m zu 50 % mit standortgerechten, heimischen Bäumen (Qualität: StU.: 12-14, 3 x verpflanzt) und Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzlisten 1-4 zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. **Die Anlage von Schotterbeeten ist nicht zulässig.**

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Eingrünung durch Pflanzung von Hecken

Die als Pflanzgebot 4 (PFG 4) ausgewiesene Fläche entlang des nördlich verlaufenden Fußweges ist zur visuellen Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung auf mindestens 70 % der Fläche heckenartig zu begrünen. Die Fläche ist vorzugsweise mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäumen (Qualität: StU.: 16-18, 3 x verpflanzt) der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu bepflanzen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer gebietsheimischen, artenreichen Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

PFLANZGEBOT 5 (PFG 5) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Eingrünung der geplanten Spielplatzfläche

Die im Bebauungsplan geplante Eingrünung des geplanten Spielplatzgeländes ist entlang des südlichen angrenzenden Wirtschaftsweges auf mindestens 60 % mit einer 2-reihigen Hecke zu bepflanzen. Hierfür sind im Abstand von 1,00 x 1,50 m standortgerechte, heimische Sträucher (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäumen (Qualität: StU.: 16-18, 3 x verpflanzt) der Pflanzlisten 1, 2 und 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB

Die Flächen befinden sich intern und extern des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen („A“) insbesondere zum Ausgleich für Verlust und Beseitigung von Boden und Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt u.a. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze zugrunde:

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Sammel-Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans Zimmern-Ost IV nicht vollständig ausgeglichen werden (siehe Begründung sowie Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht – Anlage zur Begründung). Zur weiteren Kompensation der Eingriffswirkungen auf die erheblich betroffenen Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Maßnahmen A 6 bis A 10 durchgeführt (siehe Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht).

A 1 entspricht der Festsetzung Ziff. 1.7 Pflanzfestsetzung 1 PFF 1 (privat)

A 2 entspricht der Festsetzung Ziff. 1.7 Pflanzfestsetzung 2 PFF 2 (privat)

A 3 entspricht der Festsetzung Ziff. 1.7 Pflanzfestsetzung 3 PFF 3 (privat)

A 4 entspricht der Festsetzung Ziff. 1.7 Pflanzfestsetzung 4 PFF 4 (öffentlich)

A 5 entspricht der Festsetzung Ziff. 1.7 Pflanzfestsetzung 5 PFF 5 (öffentlich)

A 6 entspricht der Maßnahme K1 aus dem Umweltbericht:

Ökologische Aufwertung und Entwicklung eines Buchenmischwaldes mit Waldmantel auf Flst.-Nrn.: 1166 und 1167 der Gemarkung Stetten. Umfang: 105.593 ÖP.

A 7 entspricht der Maßnahme K2 aus dem Umweltbericht:

Umbau eines standortfremden Nadelbaum-Bestands in einen naturnahen Eichen-Sekundärwald sowie Wiederherstellung eines feldheckenartigen Waldbestands auf und im Bereich Flst.-Nrn.: 1563 und 1564 der Gemarkung Flözlingen. Umfang: 12.816 ÖP.

A 8 entspricht der Maßnahme K3 aus dem Umweltbericht:

Zurücknahme eines Nadelbaum-Bestandes und Entwicklung eines Buchen-Eichenmischwaldes mit Waldmantel im Bereich des Flurstücks Nr. 2027 der Gemarkung Zimmern. Umfang: 64.584 ÖP.

A 9 entspricht der Maßnahme K4 aus dem Umweltbericht:

Entwicklung eines naturnahen Buchenwaldes mit Waldmantel im Bereich des Flurstücks Nr. 1560 der Gemarkung Zimmern. Umfang: 93.112 ÖP.

A 10 entspricht der Maßnahme K5 aus dem Umweltbericht:
 Ackerextensivierung und Entwicklung des FHH-Lebensraumtyps „Magere-Flachland-
 Mähwiese“ im Bereich des Flurstücks Nr. 954 der Gemarkung Niedereschach-Fischbach.
 Die Bilanzierung erfolgt im Rahmen der Maßnahme 326.02.026.

A 11 Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 164.478 Ökopunkten wird der Maßnahme
 326.02.026 des Ökokontos der Gemeinde Zimmern ob Rottweil entnommen.
 Der Genehmigungsbescheid und die Maßnahmenbeschreibung sind dem Umweltbericht
 im Anhang beigefügt.

Die festgesetzten Sammel-Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 11 (siehe Ziffer 1.8) werden
 den Grundstücken, die im Bebauungsplan nach der Art der baulichen Nutzung festgesetzt
 sind (siehe Textteil planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.8), und den im Bebauungs-
 plan festgesetzten Verkehrsflächen (siehe Textteil planungsrechtliche Festsetzungen Zif-
 fer 1.10) im Wege einer Sammel-Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB anteilig
 zugeordnet. Maßgebend ist das Verhältnis, in dem die Summe der überbaubaren Grund-
 stücksflächen (siehe Textteil planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.1.2) auf den mit
 der Festsetzung gekennzeichneten Flächen zur Gesamtfläche aller festgesetzten Ver-
 kehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zueinanderstehen. Den Grundstü-
 cken mit der Festsetzung WA (mit Gemeindebedarfsfläche) werden dabei 74% (entspricht
 11.886 m² überbaubaren Grundstücksflächen), den Verkehrsflächen 26% (entspricht
 4.095 m² neu versiegelte Verkehrsflächen) zugeordnet.

Daten für die Zuordnung der Ausgleichsbeiträge:

Tabelle: Verhältnis der überbaubaren Fläche zueinander	m²	Verhältnis zueinander in %
Überbaubare Fläche des Wohngebiets mit GRZ 0,35	9.276	58
Überbaubare Fläche des Wohngebiets mit GRZ 0,5	1.321	8
Überbaubare Fläche der Gemeinbedarfsfläche mit GRZ 0,4	1.289	8
Überbaubare Fläche der öffentlichen Verkehrsflä- che (Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, Stellplätze)	4.095	26
gesamt	15.981	100

1.11 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Strom- und Gasversorgung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Leitungsrechte und Kabelverteilerstandorte als Flächen für Versorgungsanlagen zu Gunsten der Strom- und Gasversorgung eingetragen. Innerhalb der mit Schutzstreifen versehenen Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Zustimmung durch den Versorgungsträger zulässig. Die Kabelverteilerstandorte werden dinglich gesichert.

1.12 Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Bundesstraße (B 14) sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen II (größer 55 bis einschließlich 60 dB(A)), III (größer 60 bis einschließlich 65 dB (A)) und IV (größer 65 bis einschließlich 70 dB(A)) bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu erbringen.

Sofern die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch ein geeignetes Lüftungskonzept zu gewährleisten.

2. HINWEISE

2.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien stellen den vorgefundenen Bestand dar und sind nur informativ zu verstehen.

2.2 Die Einrichtung von Sammelbecken (Zisternen) auf den Grundstücken ist wünschenswert. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll über ein getrenntes Leitungsnetz in diese auf den Grundstücken gelegenen Zisternen geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mind. 50 l pro qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das Kanalsystem im Baugebiet anzuschließen.

Das gespeicherte Wasser soll für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden. Bei beabsichtigter Verwendung des Regenwassers darüber hinaus wird den Bauherren unbedingt empfohlen, sich durch das Gesundheitsamt im Landratsamt Rottweil eingehend beraten zu lassen. Bei der Nutzung des Regenwassers im Haushalt sind die Bestimmungen der DIN 1988 Teil 4 zum Schutz des Trinkwassers unbedingt zu beachten.

2.3. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Anschluss nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt Rottweil - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Wasserregulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

- 2.4 Die Entwässerung öffentlicher Gehwege in angrenzende private Grünflächen ist zu dulden.
- 2.5 Die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten: sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Referat 25 die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- 2.6 Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.
- 2.7 Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen, oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Weiterhin sind Störungen durch Lärm- und Lichtimmissionen während der Bauphase auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- 2.8 Aus Schallschutzgründen sollten Schlaf- und Wohnräume vorzugsweise auf den der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseiten untergebracht werden.
- 2.9 Als Baugrund sind Verwitterungslehme und eiszeitliche Schotter über den Schichten des Unteren Keuper zu erwarten. Verkarstungserscheinungen (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten), die sich aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk bis in die Oberfläche hochpausen, sind nicht gänzlich auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant 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 sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Sind Versickerungen geplant, wird ein hydrologisches Versickerungsgutachten empfohlen.
- 2.9 Für Grundstücke, welche die Stichstraße als Zufahrt zu den Grundstücken nützen und nicht von den Müllfahrzeugen befahren werden, sind die nächst gelegenen, geeigneten Straßen als Flächen für die Abfallbeseitigung vorgesehen.

Verzeichnis der Anlagen
Anlage : Pflanzlisten 1 - 7

Ausgefertigt:

Zimmern o.R., 21.10.2020

Carmen Merz, Bürgermeisterin

11 Anhang

11.1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Groß und mittelkronige Laubbäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Kleinkronige Laubbäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Pflanzliste 3: Obstbäume		
Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise		
Artnamen	Pflanzqualität	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterränder	Hochstamm

	Dolleseppler	
--	--------------	--

Pflanzliste 4: Sträucher mittlerer Standorte

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 5: Waldmeister-Buchen-Wald (erstellt nach der Biotopbeschreibung des LUBW-Biotopschlüssels, LUBW 2009)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Abies alba</i>	Weißtanne
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Pflanzenliste 6: Waldmantel (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzenliste 7: Feldheckenartiger Waldbestand mit seltenen Arten

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball