

**LANDKREIS ROTTWEIL**

**GEMEINDE HARDT**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„RÖMERWEG – 2. ERWEITERUNG“**

**UND**

**„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“**

Auftraggeber	Gemeinde Hardt
Verfasser	Ingenieurbüro ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG Gartenstraße 9, D - 72280 Dornstetten
Bearbeiter	Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Rolfes
Stand	20.09.2017 (Satzungsbeschluss)

# INHALTSVERZEICHNIS

## I. ÜBERSICHTSPLAN 1:2500

## II. BEGRÜNDUNG

<b>1. ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3. INHALT DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
3.1 Bauliche Nutzung .....	1
3.2 Sonstige Nutzung .....	1
<b>4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>5. VERFAHREN / EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>2</b>
<b>6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>2</b>
<b>7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>2</b>
<b>8. ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>2</b>
8.1 Verkehrsmäßige Erschließung .....	2
8.2 Wasserversorgung .....	2
8.3 Entwässerung und Abwasserbeseitigung .....	2
8.4 Gasversorgung .....	2
8.5 Energieversorgung und Telekommunikation .....	2
<b>9. BODENORDNUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>10. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>3</b>

### Anlage 1: Vereinfachte Bilanzierung

## III. TEXTTEIL

<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, gemäß § 4 BauNVO) .....	1
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	1
2.2.1 Grundflächenzahl .....	1
2.2.2 Vollgeschoss und Anzahl der Wohnungen .....	1
2.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen .....	2
2.2.4 Bebauung oder andere Nutzung im Bereich des 25m Schutzstreifens der 110 KV-Leitung .....	2
2.2.5 Gashochdruckleitung terranets bw GmbH .....	2
2.3 Bauweise .....	3
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	3
2.5 Stellung der Gebäude .....	3
2.6 Garagen und Stellplätze .....	3
2.7 Räume für freie Berufe .....	3

2.8	Nebenanlagen .....	3
2.9	Ableitung von Wasser .....	4
2.9.1	Schmutzwasser.....	4
2.9.2	Unverschmutztes Wasser / Dachflächen- und Oberflächenwasser .....	4
2.9.3	Sicker-Schichtwasser.....	4
2.10	Verkehrsflächen .....	4
2.11	Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
2.11.1	Flächige Pflanzgebote für Baugrundstücke (Pfg1) .....	5
2.11.2	Dachbegrünung .....	5
2.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
2.12.1	Schutz vor Vögeln.....	5
2.12.2	Ökologische Baubegleitung Schutz von Fledermäusen und Vögeln.....	5
2.12.3	Umweltschonende Beleuchtung .....	5
2.12.4	Niederschlagswasser, unbelastetes Oberflächenwasser .....	5
<b>3.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
3.1	Dachform der Gebäude.....	6
3.2	Dachdeckung.....	6
3.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	6
3.4	Antennen .....	6
3.5	Anzahl der Stellplätze .....	6
3.6	EVU-, Telekommunikations- und Datenkabel.....	7
3.7	Geländegestaltung.....	7
3.8	Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen .....	7
<b>4.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
4.1	Bodenbelastung .....	8
4.2	Baugrundverhältnisse .....	8
4.3	Überschussmassen .....	8
4.4	Bodenschutz .....	8
4.5	Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen .....	9
4.6	Wasserschutzgebiet.....	9
4.7	Altlasten .....	9
4.8	Kanalhausanschlüsse .....	9
4.9	Baugesuchsunterlagen .....	9
4.10	Vermessungs- und Grenzzeichen .....	9
4.11	Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers .....	10
4.12	Archäologische Denkmale .....	10
<b>5.</b>	<b>ARTENVERWENDUNGSLISTE .....</b>	<b>11</b>

Anlage 1: Übersichtsplan Externer Ausgleich

#### IV. LAGEPLAN M 1:500

# ÜBERSICHTSPLAN 1:2500

Diese Seite nach dem Drucken durch den Übersichtsplan ersetzen!!

Landkreis

Gemeinde Hardt

**BEGRÜNDUNG ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„RÖMERWEG – 2. ERWEITERUNG“**

## **1. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die bereits bebauten Flurstücke 63/2 und 298/5 sind im seit 1962 rechtskräftigen Bebauungsplan „Römerweg“ noch nicht als Wohnbauplätze vorhanden.

Diese Wohnbebauung soll daher in Ihrem Bestand rechtlich gesichert werden.

Weiterhin stehen in Hardt nicht mehr genügend gemeindeeigene Flurstücke für Wohnbebauung zur Verfügung. In diesem Zuge soll daher auch das Flurstück 299/4 noch als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Diese neue Wohnbaufläche fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung gut ein. Weiterhin ist die Erschließung gesichert. Außerdem werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt; und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Durch die Ausweisung der Entwicklungsflächen „Römerweg 2. Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden, sowie die bestehende Bebauung in Ihrem Bestand gesichert werden.

## **3. INHALT DER PLANUNG**

### **3.1 Bauliche Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet, WA, gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

### **3.2 Sonstige Nutzung**

Den weiteren Planinhalt bilden die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

## **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schramberg als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Damit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dieser wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes geändert.

## **5. VERFAHREN / EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Verfahren dieses Bebauungsplanes wird als Normalverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist lediglich eine Fläche von ca. 2500 m<sup>2</sup> aus.

Es wurde ein einfacher Umweltbericht mit Eingriffs/Ausgleichsbilanz erstellt.

Der Umweltbericht weist ein geringes Defizit aus, welches durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden kann. (siehe Anlage 1 zur Begründung)

## **6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Das Flurstück 63/2 und 298/5 befinden sich im Privateigentum. Das Flurstück 299/4 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hardt.

## **7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die überplante Fläche beträgt ca. 2500m<sup>2</sup>.

## **8. ERSCHLIEßUNG**

### **8.1 Verkehrsmäßige Erschließung**

Die Bauplätze werden über die bestehenden Straßen Römerweg und Schultheißenweg aus erschlossen.

### **8.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist in beiden Straßen (Römerweg und Schultheißenweg) bereits vorhanden

### **8.3 Entwässerung und Abwasserbeseitigung**

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorhanden.

### **8.4 Gasversorgung**

Im Römerweg, sind Gasversorgungsleitungen bereits vorhanden.

### **8.5 Energieversorgung und Telekommunikation**

Energie- und Telekommunikationsleitungen sind im Römerweg bereits vorhanden.

## 8.6 110 KV-Leitung Netze BW GmbH

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich teilweise im Bereich des Schutzstreifens einer 110 KV-Leitung zugunsten der Netze-BW. Der Schutzstreifen hat eine Breite von 25m rechts und links der Leitungssachse. Dieser Schutzstreifen ist im Grundbuch dinglich gesichert.

Innerhalb dieses 25m Schutzstreifens ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

Das entsprechende Baugesuch ist über das Baugenehmigungsverfahren der Netze BW GmbH zur Abgabe einer Stellungnahme vorzulegen.

## 8.7 Gashochdruckleitung terranets bw GmbH

Durch die geplante Wohnbaufläche führt der Schutzstreifen einer Gasfernleitung mit beiliegendem Telekommunikationskabel. Dieser Schutzstreifen hat eine Breite von jeweils 3m rechts und links der Rohrachse. Er ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert.

Der Bestand und Betrieb der Leitungen darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Entsprechend ist jegliche Bebauung innerhalb des Schutzstreifens unzulässig, Dachvorsprünge und Anbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen ragen sowie Dauerstellplätze nicht eingerichtet und schwer zu transportierende Materialien nicht gelagert werden.

Das entsprechende Baugesuch ist über das Baugenehmigungsverfahren der terranets bw GmbH zur Abgabe einer Stellungnahme vorzulegen.

## 9. BODENORDNUNG

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits als Bauplätze ausgewiesen und befinden sich alle im Privateigentum, eine Bodenordnung (Umlegung) ist daher nicht erforderlich.

## 10. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ

Nutzung	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet	2340	94
Verkehrsflächen	161	6
<b>Geltungsbereich</b>	<b>2501</b>	<b>100,00</b>



Ausgefertigt:

Hardt, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Gemeinde Hardt

Halder  
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:

Dornstetten, 20.09.2017

Ingenieurbüro  
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG  
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

i. A. S. Rolfes

**Landkreis Rottweil**

**Gemeinde Hardt**

**TEXTTEIL ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„RÖMERWEG – 2. ERWEITERUNG“**

**UND**

**„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“**

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. 09, Nr. 19, S. 615)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1–3 BauGB in Verbindung mit §§ 1–25c der Baunutzungsverordnung und § 73 LBO Baden-Württemberg werden für den Bebauungsplan „Römerweg – 2. Erweiterung“ folgende textliche Festsetzungen getroffen:

## 2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, gemäß § 4 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß §§ 16-21a BauNVO

#### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

#### 2.2.2 Vollgeschosse und Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 oder 2 festgesetzt. (siehe Werte im zeichnerischen Teil)

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

### 2.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige **Gebäudehöhe** ( $GH_{max}$ ) wird begrenzt auf 8,5 m bei Dachneigungen größer  $22,5^\circ$  und auf 7,5 m bei Dachneigungen kleiner oder gleich  $22,5^\circ$ . Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als  $GH_{max}$ .

Die **Traufhöhe** ( $TH_{max}$ ) ist begrenzt auf eine Höhe von 6,0 m.

Diese Angaben sind als Höchstmaß festgesetzt. Den Nullpunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) und die Traufhöhe ( $TH_{max}$ ), bildet die Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Die zulässige **Erdgeschoßfußbodenhöhe** (EFH) ergibt sich aus dem Mittel des tiefstgelegenen und des höchstgelegenen Punkts der an das Grundstück angrenzenden Straßenflächen. Es ist von diesem Mittelwert eine Abweichung von  $\pm 0,50$  m zugelassen.

### 2.2.4 Bebauung oder andere Nutzung im Bereich des 25m Schutzstreifens der 110 KV-Leitung

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich teilweise im Bereich des Schutzstreifens einer 110 KV-Leitung zugunsten der Netze-BW. Der Schutzstreifen hat eine Breite von 25m rechts und links der Leitungssachse. Dieser Schutzstreifen ist im Grundbuch dinglich gesichert.

Innerhalb dieses 25m Schutzstreifens ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

Das entsprechende Baugesuch ist über das Baugenehmigungsverfahren der Netze BW GmbH zur Abgabe einer Stellungnahme vorzulegen.

### 2.2.5 Gashochdruckleitung terranets bw GmbH

Durch die geplante Wohnbaufläche führt der Schutzstreifen einer Gasfernleitung mit beiliegendem Telekommunikationskabel. Dieser Schutzstreifen hat eine Breite von jeweils 3m rechts und links der Rohrachse. Er ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert.

Der Bestand und Betrieb der Leitungen darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Entsprechend ist jegliche Bebauung innerhalb des Schutzstreifens unzulässig, Dachvorsprünge und Anbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen ragen sowie Dauerstellplätze nicht eingerichtet und schwer zu transportierende Materialien nicht gelagert werden.

Das entsprechende Baugesuch ist über das Baugenehmigungsverfahren der terranets bw GmbH zur Abgabe einer Stellungnahme vorzulegen.

Terranets Bw GmbH Betriebsanlage Deißlingen (Terranets, bw GmbH, Betriebsanlage Süd/Deißlingen, Auf Mittelhardt 4, 78652 Deißlingen, Telefon 07452 3398-0, Telefax 07452 3398-25099)

## 2.3 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o).

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

## 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden. Die Ausnahmen richten sich nach § 5, Abs. 6 LBO.

## 2.5 Stellung der Gebäude

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen ist frei. Eine Anpassung an die Nachbargebäude ist jedoch erwünscht.

## 2.6 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2.7 Räume für freie Berufe

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten **Räume** zulässig.

## 2.8 Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.

Je Grundstück ist ein Nebengebäude zugelassen. Der umbaute Raum dieses Gebäudes darf maximal 40 m<sup>3</sup> betragen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind als Ausnahme zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

## **2.9 Ableitung von Wasser**

Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

### **2.9.1 Schmutzwasser**

Anfallendes häusliches Abwasser ist über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuleiten.

### **2.9.2 Unverschmutztes Wasser / Dachflächen- und Oberflächenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen und privaten Hofflächen und Straßen) darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Dieses Wasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

### **2.9.3 Sicker-Schichtwasser**

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Frischwasserleitungen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut, sofern möglich, über das o. g. Ableitungssystem zu realisieren. Ansonsten muss der Verbleib im Grundwasserleiter sichergestellt werden. Gegebenenfalls müssen die Untergeschosse als „weiße Wanne“ ausgebildet werden. Ein Anschluss an den Schmutz/Mischwasserkanal darf nicht erfolgen. Das gleiche gilt für Ringdrainagen.

Schicht- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## **2.10 Verkehrsflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen gegliedert. Diese Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Gestaltung der Ausbauquerschnitte bleibt der Erschließung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraßen erforderlichen Ab- und Auftragsböschungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Die Eigentümer der Baugrundstücke können auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungen Stützmauern errichten. Die Standsicherheit der Verkehrsanlagen darf dabei nicht gefährdet werden. Die Mauern müssen mindestens 50 cm vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein und sind im Baugesuch mit darzustellen.

## **2.11 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

### **2.11.1 Flächige Pflanzgebote für Baugrundstücke (Pfg1)**

Die von Versiegelung freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste aus dem Textteil oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl für Baum- und Straucharten ist auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt. Die Standortwahl obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. (siehe Kapitel 5).

### **2.11.2 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Flachdächern sind flächig zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, welche für technische Einrichtungen zur Energiegewinnung (z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen) genutzt werden.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

### **2.12.1 Schutz vor Vögeln**

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht von 1. März bis 30. September.

### **2.12.2 Ökologische Baubegleitung Schutz von Fledermäusen und Vögeln**

Werden Gebäude abgerissen oder an ihnen gravierende Gebäudesanierungen durchgeführt, sind diese vorab durch einen Fachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und Vogelbrutstätten zu untersuchen. Sind Vorkommen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Rottweil abzustimmen.

### **2.12.3 Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z. B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen

### **2.12.4 Niederschlagswasser, unbelastetes Oberflächenwasser**

Das Niederschlagswasser von unbelasteten Oberflächen und Dachflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert. Alternativ kann eine Versickerung geprüft werden. Niederschlagswasser der Dachflächen und unbelasteten Flächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Sickerschächte sind auch aufgrund des Wasserschutzgebietes unzulässig

### **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Römerweg – 2. Erweiterung“ als Satzung erlassen:

#### **3.1 Dachform der Gebäude**

Es sind alle Dachformen zugelassen.

#### **3.2 Dachdeckung**

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten, verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

Flachdächern sind zu begrünen (siehe 2.11.2).

#### **3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1 m von der Giebelwand haben und deren Länge darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

#### **3.4 Antennen**

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen.

Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

#### **3.5 Anzahl der Stellplätze**

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohneinheiten.

Wohneinheiten bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche benötigen min. 1 Stellplatz, Wohneinheiten über 40 m<sup>2</sup> min. 2 Stellplätze.



### **3.6 EVU-, Telekommunikations- und Datenkabel**

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energiekabel sind unterirdisch zu verlegen. Eine unterirdische Verlegung der Telekommunikations- und Datenkabel ist anzustreben.

Die Standorte für Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

### **3.7 Geländegestaltung**

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß beschränken. Sofern aus topographischen Gründen große Höhe oder Länge erforderlich wird, sind diese architektonisch zu gestalten, mindestens aber mit Struktur zu versehen und zu begrünen.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind im Baugesuch darzustellen sowie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

### **3.8 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Fahrzeuge in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig, zum Beispiel mit folgenden Materialien gestaltet werden:

- Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

## **4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE**

### **4.1 Bodenbelastung**

Bekannte, vermutete sowie vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

### **4.2 Baugrundverhältnisse**

Es wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Untersuchungen zum Baugrund vorgenommen. Es wird grundsätzlich die Durchführung einer ingenieurgeologischen Untersuchung im Hinblick auf die Gründung geplanter Baukörper empfohlen.

### **4.3 Überschussmassen**

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschussmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht.

Entsprechend ist auch bei den Erschließungsarbeiten ein Massenausgleich anzustreben.

### **4.4 Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit möglich im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.5 Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen**

Ständige Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Sollte bei den Erschließungs und Gründungsmaßnahmen Grundwasser angeschnitten werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Rottweil (Umweltschutzamt) zu benachrichtigen.

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind 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.

#### **4.6 Wasserschutzgebiet**

Der Bebauungsplan der Gemeinde Hardt betrifft die Zone IIIB des Wasserschutzgebiets LfU-Nr. 325-029, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 15.01.1979 zum Schutz der Wasserfassungen der Kalkhof-, Flaig- und Haldenquellen sowie der Tiefbrunnen I, II und III der Gemeinde Hardt. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Ggf. ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil -Umweltschutzamt - zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen.

#### **4.7 Altlasten**

Sollten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten Altlasten bekannt werden, ist das Landratsamt Rottweil, Umweltschutzamt, umgehend zu informieren. Eine Gewähr für problemlosen Baugrund besteht nicht.

#### **4.8 Kanalhausanschlüsse**

Gebäudeteile, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen, sind mit Hebeanlagen bzw. Rückstauverschlüssen zu versehen.

#### **4.9 Baugesuchsunterlagen**

In den Baugesuchsunterlagen sind die Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Parkplätze, Lagerflächen und Stützbauwerke, auch wenn sie später errichtet werden, darzustellen.

Den Baugesuchsunterlagen sind weiterhin genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländes sowie evtl. vorhandener Gebäude auf den Nachbargrundstücken beizufügen.

#### **4.10 Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Landratsamt Rottweil - Vermessungsamt, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

#### **4.11 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers**

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs zu dulden. Das gleiche gilt für Verkehrszeichen, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Der Grundstückseigentümer ist von dem Anbringen solcher Anlagen zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen oder durch eine angemessene Entschädigung in finanziellen Mitteln zu begleichen.

Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

#### **4.12 Archäologische Denkmale**

Sofern bei der Bauausführung Archäologische Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ( DSchG ) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde zu melden. (Regierungspräsidium, Abteilung archäologische Denkmalpflege, oder Landratsamt, oder Gemeindeverwaltung)

Die Fundstelle ist bis 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Landesdenkmalamt keiner Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzes (§ 27 Abs. 1, Ziffer 2, DSchG) wird hingewiesen.

## 5. ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Hardt aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Obst- und Wildobstgehölze sind zulässig. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	I. Ordnung
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	Strauch
Grau-Weide	<i>Salix cinera</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch

**Quelle:**

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. 1. Auflage 2002

Ausgefertigt:

Hardt, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Gemeinde Hardt

Halder  
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:

Dornstetten, 20.09.2017

Ingenieurbüro  
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG  
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

i. A. S. Rolfes