

KREIS TÜBINGEN
GEMEINDE
DUSSLINGEN

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Freie Evangelische Schule"**

Satzungsbeschluss: 11.04.2019

**Gemeinde Dußlingen
Rathausplatz 1
72144 Dußlingen
Tel.: 07072 / 92 99-20**

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg
Tel.: 07141 / 97 301-0

INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Bauweise
 - 1.4 Nebenanlagen
 - 1.5 Garagen und Stellplätze
 - 1.6 Anzahl der Wohneinheiten
 - 1.7 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.8 Gewässerrandstreifen
 - 1.9 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
 - 1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "FREIE EVANGELISCHE SCHULE"
 - 2.1 Dächer
 - 2.2 Fassadengestaltung
 - 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze
 - 2.4 Standplätze für Abfallbehälter
 - 2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
 - 2.6 Werbeanlagen
 - 2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen
 - 2.8 Antennen
 - 2.9 Anzahl der Stellplätze
 - 2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

3. HINWEISE
 - 3.1 Denkmalschutz
 - 3.2 Baugrund / Hydrologie
 - 3.3 Wasserrecht

- 3.4 Bodenschutz
- 3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

4. ALLGEMEIN

- 4.1 Ordnungswidrigkeiten
- 4.2 Rechtsüberleitungen

5. RECHTSGRUNDLAGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

SO = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Schule und Wohnen"

(§ 11 (1) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für Bildungszwecke
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
- Wohngebäude

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil / Planteil (Nutzungsschablone) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) bis maximal 0,8 zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil / Planteil (Nutzungsschablone) ist eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 12,0 m zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil / Planteil festgesetzte Bezugshöhe (Hinweis: bei der definierten Bezugshöhe handelt es sich nicht um die Erdgeschoßfußbodenhöhe).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 12,00 m, darf nicht überschritten werden.

Technische Dachaufbauten bei Schulgebäuden dürfen die zulässige max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 2,50 m überschreiten.

Bei Wohngebäuden mit einer Gebäudehöhe von über 9,0 m darf das oberste Geschoss kein Vollgeschoss im Sinne von § 2 (6) LBO sein.

1.3 Bauweise

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone) bedeuten:

- a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung innerhalb der Baugrenzen

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit sie dem Nutzungszweck der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Anlagen und Nutzungen dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. nur dort, wo sie durch das Planzeichen GA ausgewiesen sind.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stützen und die Vorderseiten der Dachkonstruktion von überdachten (Carports) Stellplätzen müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Tiefgaragen und ihre notwendigen Erschließungselemente sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Freie Evangelische Schule" auf 6 Wohneinheiten beschränkt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Doppel- oder Reihenhauenhälfte ist mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.8 Gewässerrandstreifen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang des Obwiesbachs ist ab der Gewässerböschungsoberkante ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen und Aufschüttungen sind innerhalb dieses Schutzstreifens verboten.

1.9 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil / Planteil des Bebauungsplans "Freie Evangelische Schule" ausgewiesene Gehwegfläche darf in ihrer Breite und Lage

gegenüber der eingetragenen öffentlichen Grünfläche variieren.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen auf die Höhenlage der Geländeverläufe auf den Nachbargrundstücken anzugleichen und abzuböschern.

Bei Garagenzufahrten können Stützmauern ausnahmsweise zugelassen werden.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.11.1 Leitungsrecht

Das im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR) gilt zugunsten der Gemeinde Dußlingen und dient der Abführung des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers bzw. als Überlauf für das bestehende Regenrückhaltebecken im Bereich des Flurstücks Nr. 626/2.

Der eingetragene Schutzstreifen / Leitungsrecht darf überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass der Kanal ohne Aufwand jederzeit freigelegt werden kann.

1.11.2 Geh- und Fahrrecht

Das im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR + FR) gilt zugunsten der Gemeinde Dußlingen und dient der Zugangsberechtigung durch die Gemeinde Dußlingen im Unterhaltungs- / Bedarfsfall.

Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass der eingetragene Schutzstreifen auf gesamter Länge und Breite (entspr. Planeintrag) begeh- und befahrbar ist.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Verbotswidrigkeiten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind bei den folgenden Artengruppen Maßnahmen erforderlich:

1.12.1 Vögel

Für den Zeitraum von Oktober bis Februar besteht eine Bauzeitenbeschränkung.

Vor Baumfällungen, dem Entfernen von Nistkästen und Gebäudeabbrissen außerhalb der Bauzeitenbeschränkung ist eine Nutzung als Niststätte durch eine fachkundige Person zu prüfen.

Bei positivem Befund ist zur Vermeidung des Tötungsverbotes die Baumfällung oder der Gebäudeabriss erst nach Beendigung der vorgefundenen Brut möglich.

Da auf Untersuchungen verzichtet wird, ist eine „worst-case“-Annahme zu treffen, d. h. es sind Kompensationsmaßnahmen bzw. funktionserhaltende Maßnahmen (3 Nistkästen je Gebäude, 1 Nistkasten je Höhlenbaum) durchzuführen.

Vorhandene Nistkästen sind umzuhängen oder entsprechend zu ersetzen (1 Kasten je Nistkasten).

1.12.2 Fledermäuse

Für das Winterhalbjahr (November bis Februar) besteht eine Bauzeitenbeschränkung.

Vor Baumfällungen, dem Entfernen von Nistkästen und Gebäudeabbrissen außerhalb der Bauzeitenbeschränkung ist eine Nutzung als Fledermausquartier durch eine fachkundige Person zu prüfen.

Bei positivem Befund ist zur Vermeidung des Tötungsverbotes die Baumfällung nachts mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen (wenn die Fledermäuse ihre Tagesquartiere zur Jagd verlassen) oder es ist der Gebäudeabriss erst nach Beendigung der Aktivitätszeit von Fledermäusen möglich.

Da auf Untersuchungen verzichtet wird, ist eine „worst-case“-Annahme zu treffen, d. h. es sind Fledermausquartiere zur Kompensation eines Verlustes von Sommerquartieren durch Gebäudeabriss oder Baumfällung / Entfernen von Nistkästen (3 Fledermauskästen je Gebäude, 3 Kästen je Höhlenbaum) im nahen Umfeld an geeigneter Stelle anzubringen.

1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989, zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Stromtrassen der Netze BW GmbH sowie der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

1.13.1 Anpflanzungen

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Entlang des Steinlachwegs ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter, klein-

bis mittelkroniger, hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus Arten der Pflanzenliste 1 mit einem Abstand von 2,0m zum Fahrbahnrand zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Baum aus Arten der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume entlang des Steinlachwegs dürfen dabei angerechnet werden.

Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarschaftsgesetz (NRG B-W) sind bei Gehölzpflanzungen einzuhalten.

1.13.2 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 – Standortgerechte kleine und mittelgroße Laubbäume auf straßenseitigen Grundstücksflächen
Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus in Arten und Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (GALK, o.D.) verwiesen, die Angaben zur Größe, Standorteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

Pflanzenliste 2 – Standortgerechte, mittel- bis großkronige Einzelbäume auf rückwärtigen Grundstücksflächen
Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "FREIE EVANGELISCHE SCHULE"

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb sind zulässig:

FD = Flachdach

PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind dem Planeinschrieb entsprechend auszuführen:

Flachdach = 0° – 5°

Pultdach = 5° – 15°

Die im zeichnerischen Teil / Planteil festgesetzten Dachneigungen dürfen ausnahmsweise um max. 3° überschritten werden.

2.1.3 Dachgestaltung

Für Dächer sind dauerhaft extensive Dacheingrünungen auf 90 % der Dachfläche vorzunehmen. Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist bei entsprechend weitem Stand der Solarelemente möglich.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei, Kupfer, Zink und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind generell nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gebäude, die eine Gesamtlänge von über 50,0 m aufweisen, müssen in ihrer Länge entweder baulich durch Vor- oder Rücksprünge (mindestens 1,0 m tief und mindestens 5,0 m lang) oder durch geeigneten Materialwechsel gegliedert werden.

Eine Gliederung muss dann mindestens alle 30,0 m erfolgen.

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit extensiv begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°–5°) zulässig.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.4 Standplätze für Abfallbehälter
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen privaten Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

2.6 Werbeanlagen
(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlage pro Gebäude von 2,0 m² darf dabei nicht überschritten werden.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der Flurstücke in Form von baulichen Maßnahmen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen von 0,80 m darf dabei nicht überschritten werden.

Außerhalb der Gebäude sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.8 Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

Parabolspiegel sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

2.9 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Freie Evangelische Schule" wird wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m² bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte müssen aufgerundet werden.

Darüber hinaus gelten die Ausnahmeregelungen gemäß § 37 LBO.

2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 (2) WHG)

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von

- Dachflächen
- befestigte Grundstücksflächen
- Grünflächen

innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Freie Evangelische Schule" ist direkt in die Steinlach abzuleiten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist entsprechend zu behandeln und danach in die Steinlach einzuleiten.

Der Eigentümer ist für das entstehende Abwasser auf seiner Grundstücksfläche verantwortlich.

Stehen die nachfolgenden angegebenen Normen in Konflikt mit den a.a.R.d.T., so sind diese zu berücksichtigen.

2.10.1 Bemessungsgrundlage

Berechnungsregenspenden für Dach- und Grundstücksflächen sind nach DIN 1986-100 zu wählen und können dem KOSTRA-DWD 2010R entnommen werden.

2.10.2 Herkunftsflächen von Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser von Hof-, Lade-, Erschließungs- sowie von Lkw-Stellplatzflächen innerhalb des Planungsgebiets ist die

stoffliche Belastung nach DWA-M 153 zu prüfen und ausreichend dimensionierte Behandlungsmaßnahmen zu errichten.

Das unbedenklich verschmutzte Niederschlagswasser ist in die Steinlach abzuleiten.

2.10.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Grundlage für die Berechnung des Rückhaltevolumens stellt das Arbeitsblatt "DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen" und die "Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung –" der LfU dar.

Als Richtwert für das benötigte Rückhaltevolumen sind 3 m³ pro 100 m² versiegelte Fläche veranschlagt.

Der Überlauf des Rückhalteräumens ist direkt in die Steinlach einzuleiten.

2.10.4 Überflutung

Nach der DIN 1986-100 ist ab einer befestigten Fläche von mehr als 800 m² sicherzustellen, dass keine anliegenden Grundstücke überflutet werden. Dies ist bei der Außenanlagenplanung zu berücksichtigen.

Öffentliche Straßen, Wege und Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

2.10.5 Verwendung von Regenwasser

Wird Regenwasser als Brauchwasser verwendet, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht.

Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Trinkwassernetz gelangt.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen den Bestimmungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserversorgung).

Die Aussage hat auch gegenüber dem Trinkwasserversorger zu erfolgen.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde oder Befunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Dußlingen anzuzeigen.

Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

3.2 Baugrund / Hydrologie

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm, dessen Mächtigkeit nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen in Baden-Württemberg im Maßstab 1:350.000 befindet sich Dußlingen in der seismischen Zone 3.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind dabei zu beachten.

3.3 Wasserrecht (§ 37 (4) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Tübingen als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des

Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

3.4 Bodenschutz

Böden sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag soweit wie möglich zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.4.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.4.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten.

Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

3.4.3 Verwertung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden.

Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich

im Plangebiet wieder aufgebracht werden.

Hinweise hierzu erteilt die Gemeinde Dußlingen.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen (organoleptisch auffälliges Material) verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Landratsamt – Umweltschutzamt abzustimmen.

3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen.

Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

3.4.5 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, das heißt, sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen (Straßen, Wege, etc.) sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen, in

einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung (z. B. Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH, etc.) zu dulden.

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind asymmetrische Planflächenstrahler mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden.

Es ist dabei auf eine gezielte Ausleuchtung der zu beleuchtenden Fläche zu achten, eine direkte Abstrahlung in den Himmel oder den angrenzenden Landschaftsraum darf nicht erfolgen.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Freie Evangelische Schule" und den örtlichen Bauvorschriften "Freie Evangelische Schule" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

5. **RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057/1063).