

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-5 sind nur die unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die übrigen in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) sind zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-5 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

#### 1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind die in § 6 (2) Nrn. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2.2 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO) nicht zulässig.

1.1.2.3 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB).

#### 1.1.3 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

1.1.3.1 Im Kerngebiet sind nur die unter § 7 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und die unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. Die übrigen in § 7 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind zulässig.

- 1.1.3.2 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) BauNVO fallen) nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 2 BauNVO (Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) BauNVO fallen) sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.3.3 Im Kerngebiet sind Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB).
- 1.1.4 **Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)  
Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:  
Rathaus, Bücherei und Touristinformation sowie den diesen Nutzungen zugeordneten Nebenräume.
- 1.2 Zulässige Grundfläche** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)  
Die maximal zulässige Grundfläche wird durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ) in der Planzeichnung festgesetzt.  
Die festgesetzte GRZ kann durch Tiefgaragen, die gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau hochbaulich nicht in Erscheinung treten, bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.
- 1.3 Maximale Traufhöhen baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-5, den Mischgebieten MI 1 und 2 und im Kerngebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhen.
- 1.3.2 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Traufe des Gebäudes.
- 1.3.3 Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attikageschossen wird die Traufe definiert als Schnittpunkt der Außenwand des zurückspringenden Geschosses mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.4 Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf durch die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten um bis zu 1 m überschritten werden.
- 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (3) BauGB)  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.  
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen darf nach unten und oben um max. +/- 0,30 m abgewichen werden. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist bezogen auf Normalnull (NN). Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 und im Mischgebiet MI 2 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind entsprechend der Planzeichnung Einzelhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.7 PKW-Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.7.1 Tiefgaragen sind im kompletten Plangebiet zulässig. Tiefgaragen dürfen jedoch in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-5 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau hochbaulich nicht in Erscheinung treten.
- 1.7.2 Oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 1.7.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind oberirdische PKW-Stellplätze und Carports nur in den entsprechend der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST) und Carports (CP) sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5, den Mischgebieten MI 1 und 2 sowie im Kerngebiet sind oberirdische PKW-Stellplätze und Carports nicht zulässig.
- 1.7.5 Stellplätze für Fahrräder sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.8.1 Freistehende, hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sind nicht zulässig.
- 1.8.2 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.
- 1.9 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Die Verkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die öffentlichen Fuß- und Radwege werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.10 Versorgungsflächen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)  
Es wird entsprechend der Planzeichnung eine Versorgungsfläche zur Bereitstellung von Elektrizität festgesetzt.
- 1.11 Öffentliche Grünfläche** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Es werden entsprechend der Planzeichnung öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, „Sport und Freizeit“ und „Verkehrsgrün“ festgesetzt.
- 1.12 Private Grünfläche** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Es wird entsprechend der Planzeichnung eine private Grünfläche festgesetzt. Auf der privaten Grünfläche sind die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) einzuhalten.

**1.13 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

Es werden entsprechend der Planzeichnung Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Retentionsmulden) festgesetzt.

**1.14 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Im Planungsgebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

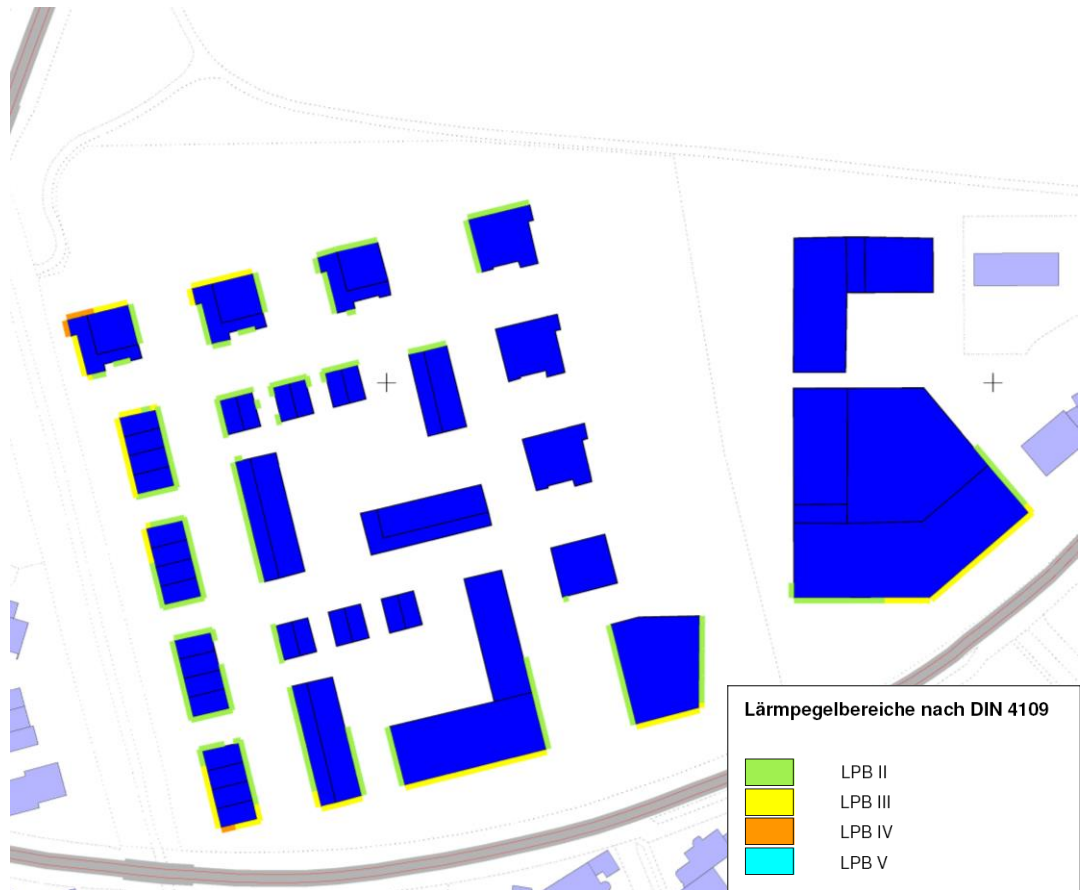
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche in den nachfolgenden Plänen jeweils für die einzelnen Geschosse angegeben. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile (DIN 4109) eingehalten werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben reduziert werden.

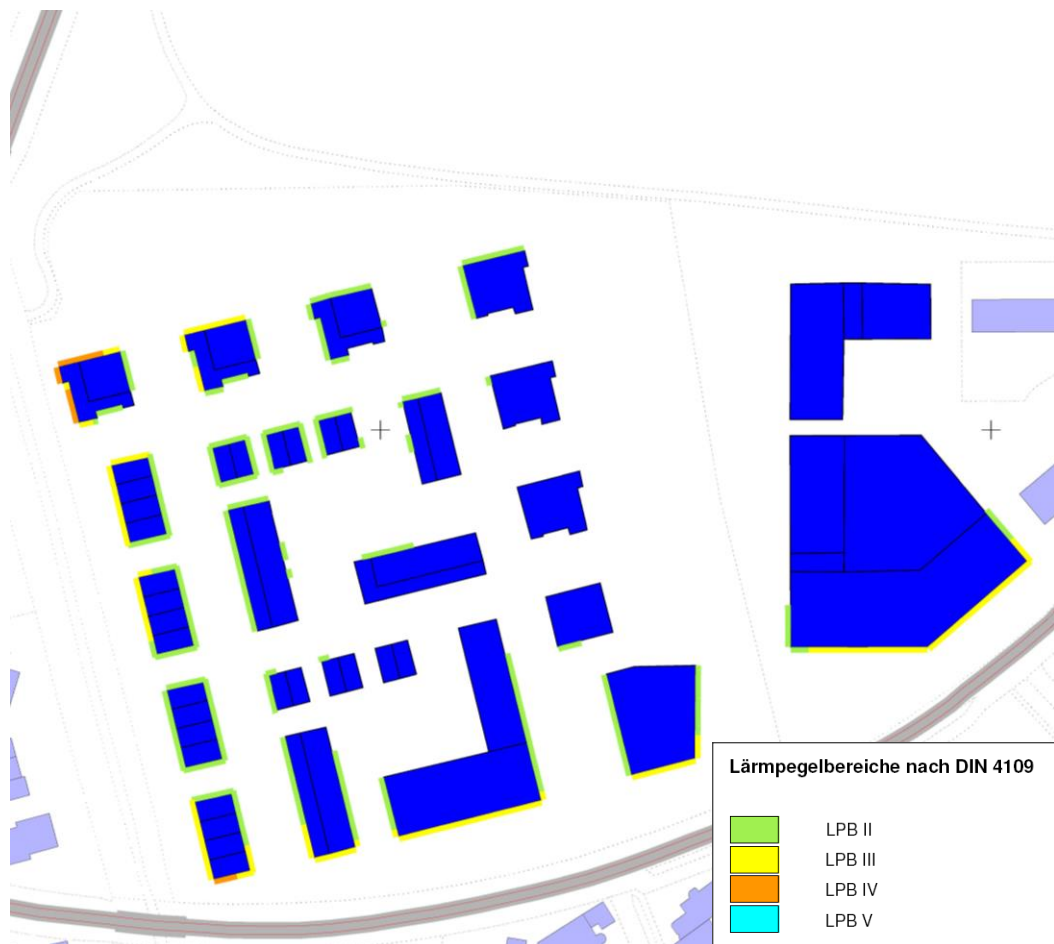
Gemäß VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierendes Schalldämmmaß db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

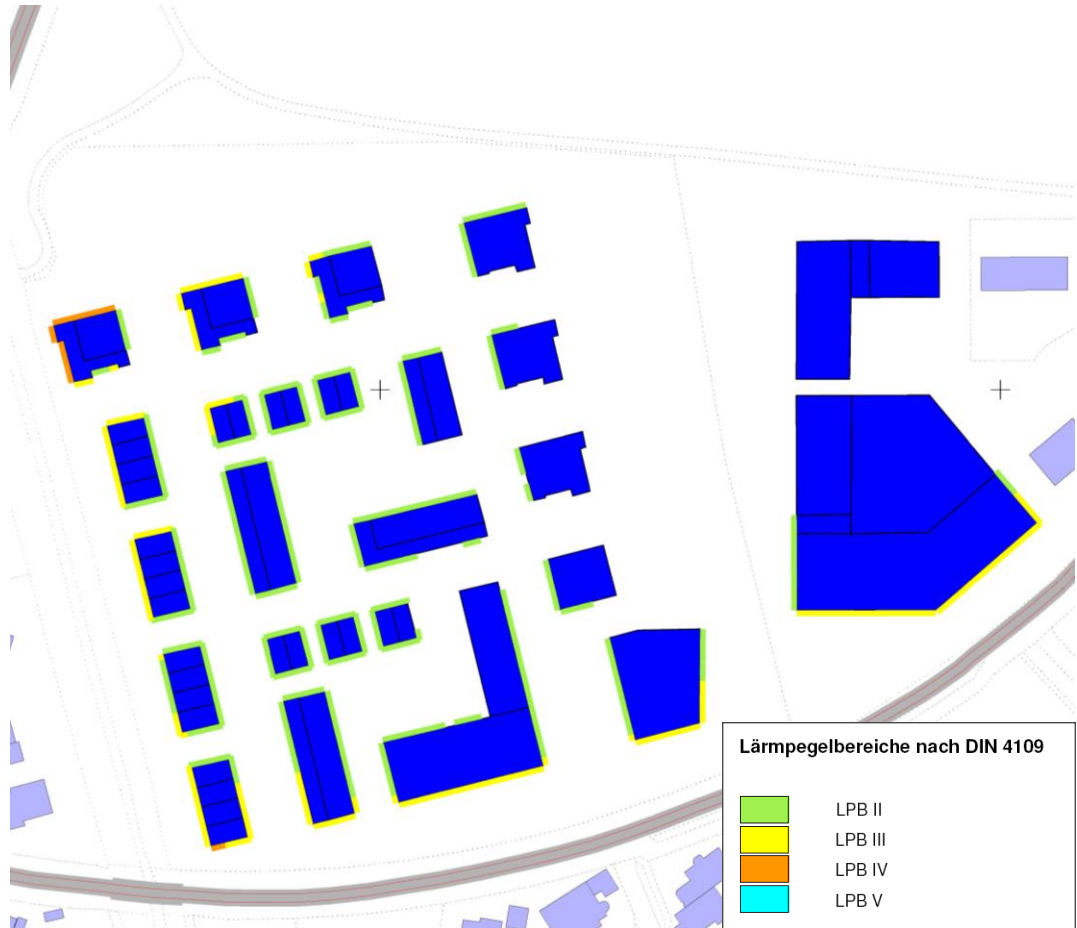
**Lärmpegelbereiche im Erdgeschoss:**



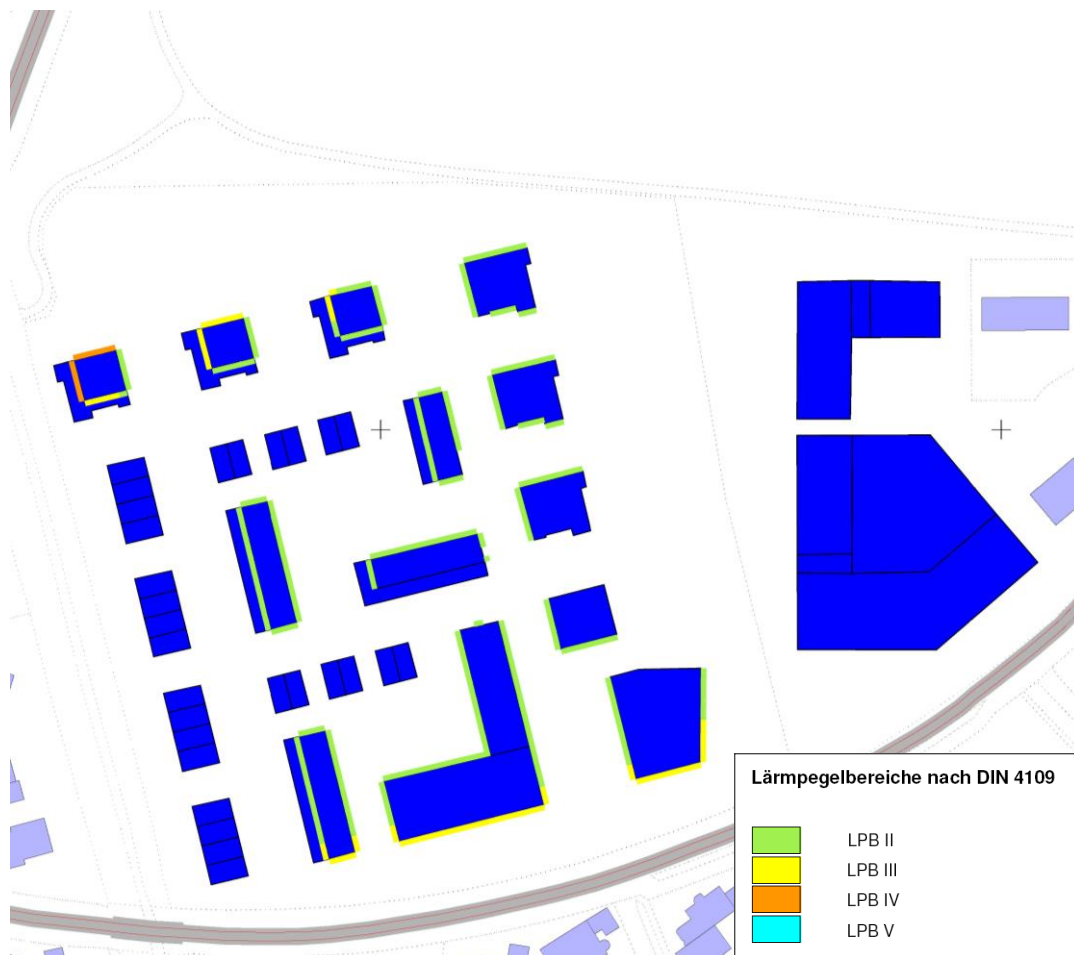
**Lärmpegelbereiche im 1. Obergeschoss:**



**Lärmpegelbereiche im 2. Obergeschoss:**



**Lärmpegelbereiche im 3. Obergeschoss:**





**Lärmpegelbereiche im 4. Obergeschoss:**



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

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und konzentriert abstrahlt. Es sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### 2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Planzeichnung mit einer Neigung zwischen 0° und 20° auszubilden.

#### 2.1.2 Dacheindeckung

Dächer sind mit einer Dacheindeckung in gedecktem Farbton auszuführen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

#### 2.1.3 Dachaufbauten

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe baulicher Anlagen (siehe Ziffer 1.3.4) zulässig. Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten müssen dabei mindestens 0,50 m gegenüber dem äußeren Rand des Daches zurückversetzt sein.

#### 2.1.4 Dachrücksprünge (Attika)

2.1.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist das Attikageschoss mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand der Hauptgebäude auszuführen.

2.1.4.2 Im Kerngebiet ist das oberste Geschoss der Hauptgebäude als Attika mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand der Hauptgebäude nur auf der zur verkehrsberuhigten Verkehrsfläche und der Grünfläche zugewandten Seite auszuführen.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb des obersten Punktes des Gebäudes ausschließlich in den Mischgebieten MI 1 und 2 sowie im Kerngebiet zulässig. Die Fläche der Werbeanlagen ist in den Mischgebieten MI 1 und 2 auf maximal 5 % der jeweiligen Gebäudefassadenfläche und im Kerngebiet auf maximal 10 % der jeweiligen Gebäudefassadenfläche begrenzt.

2.2.2 Schrilte und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sind nicht zulässig.

**2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen zwischen Gebäude und Erschließungsstraße nicht zulässig. In den der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksteilen sind Einfriedungen im WA 1, WA 2 und WA 3 zulässig, sofern sie als lebende Hecken ausgeführt werden und eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

2.3.2 Im WA 4 und WA 5 sowie im MI 1, MI 2 und MK sind Einfriedungen nicht zulässig.

**2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4.2 Müll- und Recyclingtonnenplätze sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen.

**2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

**2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

**2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das im Plangebiet auf den öffentlichen und privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entweder direkt oder über Regenwasserkanäle in die Retentionsmulden auf der öffentlichen Grünfläche (siehe Planzeichnung) oder über Staukanäle in den Stefansfelder Kanal einzuleiten.

### **3 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)**

#### **3.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

Im Plangebiet liegt die Altablagerung „Am Altenbeurer Weg.

Die nach den bisherigen Erkenntnissen anzunehmende Abgrenzung der Altablagerung ist im Lageplan nur innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans gekennzeichnet.

#### **3.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB Salemer Becken TB Neufrach (WSG-Nr. 435.156). Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.03.2004 sind zu beachten.

#### **3.3 Gewässerrandstreifen**

Im Gewässerrandstreifen sind die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) einzuhalten.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Geologie**

Im Geotechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Henke und Partner GmbH vom 19.06.2015 wird angeführt, dass im Plangebiet würmeiszeitliche Schmelzwasser kiese und -sande anstehen. Anthropogene Auffüllungen sind vor allem im östlichen Bereich des Plangebiets zu erwarten. Zudem ist mit einer hydraulischen Verbindung zwischen dem nördlich gelegenen Schlossee und den würmeiszeitlichen Schmelzwasserkiesen und -sande zu rechnen.

### **4.2 Geotechnik**

Mit 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.

### **4.3 Bodenverunreinigungen**

Die Auffüllungen im Bereich der Altablagerung stammen von verschiedenen Herkunftsorten und sind inhomogen zusammengesetzt. In Anbetracht des großen Verfüllvolumens und des Verfüllzeitraumes ist nicht auszuschließen, dass teilweise auch Material mit entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen eingebaut wurde. Es ist davon auszugehen, dass zur Klärung der möglichen Verwertungswege Untersuchungen des anfallenden Aushubmaterials erforderlich werden. Mit entsprechenden Mehrkosten für Untersuchung und Verwertung ist zu rechnen. Hinweise auf (erhebliche) Schadstoffbelastungen liegen bislang nicht vor.

### **4.4 Grundwasser**

Eine hydrogeologische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH hat ergeben, dass im Plangebiet von einem mittleren Normalgrundwasserstand im nördlichen Bereich von ca. 433,0 und im südlichen Bereich von ca. 432,4 m ü. NN ausgegangen werden kann. Das Grundwasser fließt von Nordwesten nach Südosten. Der mittlere Normalgrundwasserstand dürfte im Laufe eines Kalenderjahres nur an ca. 20 bis 40 Tagen überschritten werden. Bei übersteigendem Grundwasserspiegel müssen Bauwerke bis zum Erreichen der Auftriebssicherheit geflutet werden. Es wird aus gutachterlicher Sicht der Ansatz eines Bemessungsgrundwasserspiegels von 434,0 m ü. NN für das nördliche Plangebiet und von 433,8 m ü. NN für das südliche Plangebiet empfohlen.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als nicht betonangreifend einzustufen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser und Bodenschutz – anzuzeigen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

#### **4.5 Kanal- und Leitungsbau**

Im Plangebiet wurden vom Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH bis in eine Tiefe von ca. 5,0 m unter Geländeoberkante gut baggerbare Böden aufgeschlossen.

Für den Bereich der Kanal- und Leitungszone ist gering kompressibles, gut verdichtetes Material nach den Vorgaben der jeweiligen Leitungsbetreiber zu verwenden. Die Verdichtung in der Leitungszone darf nur mit leichtem Verdichtungsgerät erfolgen.

Als Verfüllmaterial in der Verfüllzone unter einer Straße wird der Einbau von gut verdichtungsfähigen Böden wie Wandkies mit einem Feinanteil von < 10 % bzw. Kies 0/45 mm oder mit Bindemittel stabilisierte bindige bzw. gemischtkörnige Böden zu empfohlen.

Die im Plangebiet angetroffenen gering bis unverlehmt Schmelzwasserkiese und -sande (Feinanteil < 10 %) können somit zur Grabenverfüllung verwendet werden.

#### **4.6 Baugruben, Böschungen und Bauwerksgründungen**

Nach gutachterlicher Einschätzung des Ingenieurbüros Henke und Partner GmbH können Baugrubenböschungen bis max. 5 m unter Geländeoberkante und über dem Grundwasserspiegel bei den zumeist oberflächlich anstehenden weichen bindigen bzw. gemischt körnigen Böden und grobkörnigen Böden in Anlehnung an die DIN 4124 mit einem Böschungswinkel von  $\beta \leq 45^\circ$  angelegt werden.

Ein lastfreier Bereich neben den Böschungen von  $\geq 2,0$  m ist einzuhalten.

Die Bauwerksgründung über eine Gründungsplatte führt in der Regel zu einer besseren Lastverteilung und somit zur Verminderung bauwerksschädlicher Setzungsdifferenzen. Es wird empfohlen, die Gebäude im Plangebiet auf den sehr gut tragfähigen gering bis unverlehmt Schmelzwasserkiesen / -sanden zu gründen. Die Gründung von Gebäuden kann auf den gering bis unverlehmt Schmelzwasserkiesen / -sanden über Einzel- und Streifenfundamenten oder über eine Gründungsplatte erfolgen. Eine frostsichere Einbindung von außenliegenden Einzel- und Streifenfundamenten bzw. Frostschrägen bei Gründungsplatten von mindestens 0,8 m unter Geländeoberkante ist vorzusehen. Es wird empfohlen für jedes einzelne Bauvorhaben mit Blick auf die spezifischen lokalen Verhältnisse eine gesonderte Baugrunduntersuchung auszuführen. Mischgründungen in unterschiedlichen Schichten sind zu vermeiden.

#### **4.7 Baum- und Gehölzrodungen**

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres) zulässig.

#### **4.8 Insektenverträgliche Beleuchtung**

Bei der Verwendung insektenverträglicher Beleuchtung wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung von den Ufergehölzen am Stefansfelder Kanal wegerichtet sein sollte.

#### **4.9 Versickerung**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Bereichen zulässig, in welchen eine schadlose Versickerung garantiert werden kann.

#### **4.10 Brandschutz**

Die Feuerwehr Salem verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug und kann dies für den geregelten Wohnungsbau in der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung bei Nennrettungshöhen von größer 8 m zum Einsatz bringen. Bei Sonderbauten wird auf die Notwendigkeit baulicher Rettungswege explizit hingewiesen.

#### **4.11 Denkmalpflege**

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen frühzeitig, mindestens 14 Tage vorher schriftlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Landesamts für Denkmalpflege zu erfolgen.

Ansprechpartner: Dr. Bodo Dieckmann, E-Mail: [bodo.dieckmann@rps.bwl.de](mailto:bodo.dieckmann@rps.bwl.de)

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch während des gesamten weiteren Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-123) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### **4.12 Schallschutz**

Die Lage und Dimensionierung der haustechnischen Anlagen von gewerblichen Nutzungen ist unter Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses angrenzender und benachbarter Wohnnutzungen zu wählen. Die Anforderungen nach TA Lärm sind zu erfüllen.

Gemeinde Salem

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Manfred Härle,  
Bürgermeister

Der Planverfasser