



GEMEINDE ALBERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „HÖFELBETT“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	21.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	07.08.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	15.09.2017 bis 06.10.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	22.11.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	13.12.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	23.12.2019 bis 31.01.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	29.05.2020

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Albershausen, den

.....
Jochen Bidlingmaier (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 29.05.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Höfelbett“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	---

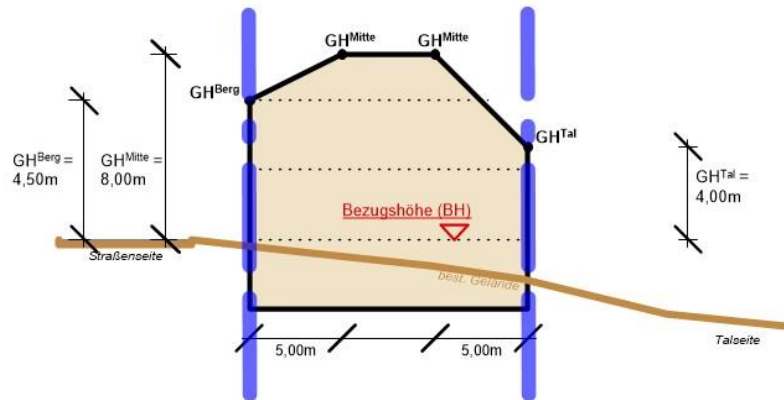
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Im WA1 gilt:</u></p> <p>Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer Hüllfläche definiert. Diese Hüllfläche wird durch die Verbindungslinien der jeweiligen Bezugshöhe, der Baugrenzen und der festgesetzten Höhen GH^{Berg}, GH^{Mitte} und GH^{Tal} (siehe Schemaschnitt) gebildet.</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die Hüllfläche ist die Bezugshöhe (BH) über Normal Null (NN). Diese ist für jedes Baugrundstück individuell festgelegt (siehe Planeinschrieb).</p>

Die Hüllfläche darf an keiner Stelle mit dem Gebäude bzw. Gebäudeteilen überschritten werden, das gilt auch für Dachaufbauten. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind davon ausgenommen.

Schemaschnitt Hüllfläche:

Nutzungsschablone ①



Im WA2 – WA3 gilt:

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe ist für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).

Die Gebäudehöhe (GH_{SD} / GH_{FD}) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die Traufhöhe (TH_{SD}) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Im WA2 ist die Wandhöhe talseitig auf max. 7,0m begrenzt. Im WA3 ist die Wandhöhe auf 7,0m über der Bezugshöhe begrenzt.

Bei größeren Wandhöhen ist ein Versatz zur Hauptfassade von mind. 2,0 m vorzusehen.


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	o = offene Bauweise.
	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.


4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p> <p>Von der festgesetzten Hauptgebäuerichtung kann um max. 3° abgewichen werden.</p>
---	--

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	---

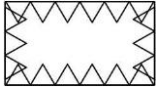
7. Nebenanlagen

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

	<p>Gebäude als Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten.</p>
--	---



8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p>
---	--


9. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>



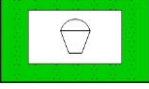
10. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswassers.</p>
--	---

11. Öffentliche und private Grünflächen


(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind als Grün- und Hausgartenflächen zu erhalten.</p> <p>Je Grundstück ist innerhalb der privaten Grünflächen eine Nebenanlage in Form von Gebäuden (z.B. Gartenhütte) bis zu einer Kubatur von 20 m³ zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und überdachte Stellplätze.</p> <p>Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Spielplatz) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung eines Spielplatzes. Zur Einpflanzung der Spielflächen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden.</p>

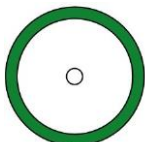
12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

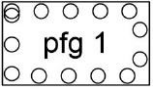
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.
--	--

13. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

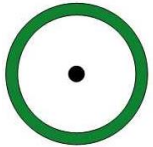

	<p>passive Lärmschutzmaßnahmen Siehe Plandarstellung</p> <p>Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebietes geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Den überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zugeordnet.</p> <p>Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der dargestellten Außenlärmpegel dimensioniert werden.</p> <p>Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Lärmpegelbereiche auftreten.</p>
---	--

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

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Bäume in öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Sortenliste Straßenbäume durch die Gemeinde anzupflanzen.</p> <p>Je Grundstück ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen mind. ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Sortenliste Privatgrundstücke anzupflanzen. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume können angerechnet werden.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann aus erschließungstechnischen Gründen parallel zur Straße abgewichen werden.</p>
---	---

 <p>pfg 1</p>	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Hochstaudenflur Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf den im Plan festgesetzten Flächen soll eine standortangepasste, gewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickelt werden. Die Entwicklung erfolgt durch die Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und eine abschnittsweise, zweijährige Mahd.</p>
--	---

15. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindung Einzelbaum Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich zu ersetzen.</p>
 <p>PFB 1</p>	<p>Flächenhafte Pflanzbindung (PFB 1) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Baum- und Heckensäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich zu ersetzen.</p>

Hinweis: Die nachfolgenden Sortenempfehlungen sind nicht abschließend. Zusätzlich können auch andere standortgerechte, heimische Streuobstsorten, Laubbäume und Gehölze verwendet werden!

Zu verwenden sind Pflanzen des Herkunftsgebiets 7: „Süddeutsches Berg- und Hügelland“.

Straßenbäume: Hochstämmige Laubbäume

Mindestqualität: 3 x v., STU 14 – 16 cm. Auf Standorteignung achten.

Acer campestre	<i>Feld-Ahorn</i>
Acer pseudoplatanus	<i>Berg-Ahorn</i>
Alnus glutinosa	<i>Schwarzerle</i>
Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
Quercus petraea	<i>Trauben-Eiche</i>
Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
Tilia cordata	<i>Winter-Linde</i>

Privatgrundstücke:

Streuobst- und Wildobstbäume:

Eine Liste mit Sortenempfehlung für Streuobstbäume ist bei der Beratungsstelle für Grünordnung und Obstbau des Landratsamtes Göppingen erhältlich.

Hochstämmige Laubbäume:

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 – 14 cm. Auf Standorteignung achten.

Acer campestre	<i>Feldahorn</i>
Acer platanoides	<i>Spitzahorn</i>
Acer pseudoplatanus	<i>Bergahorn</i>
Alnus glutinosa	<i>Schwarzerle</i>
Betula pendula	<i>Hänge-Birke</i>

Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
Fagus sylvatica	<i>Rotbuche</i>
Populus tremula	<i>Zitterpappel</i>
Prunus avium	<i>Vogel-Kirsche</i>
Prunus padus	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
Quercus petraea	<i>Trauben-Eiche</i>
Quercus robur	<i>Stieleiche</i>
Salix alba	<i>Silber-Weide</i>
Salix purpurea	<i>Purpur-Weide</i>
Salix rubens	<i>Fahl-Weide</i>
Tilia cordata	<i>Winterlinde</i>
Tilia platyphyllos	<i>Sommerlinde</i>

Sträucher:

Mindestqualität: 2x v., H 60 – 100 cm. Auf Standorteignung achten.

Cornus sanguinea	<i>Roter Hartriegel</i>
Corylus avellana	<i>Gewöhnlicher Hasel</i>
Crataegus leavigata	<i>Zweiggriffliger Weißdorn</i>
Crataegus monogyna	<i>Eingriffliger Weißdorn</i>
Euonymus europaeus	<i>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</i>
Frangula alnus	<i>Faulbaum</i>
Ligustrum vulgare	<i>Liguster</i>
Lonicera xylosteum	<i>Rote Heckenkirsche</i>
Prunus spinosa	<i>Schlehe</i>
Rhamnus cathartica	<i>Echter Kreuzdorn</i>
Rosa canina	<i>Hunds-Rose</i>
Rosa rubiginosa	<i>Weinrose</i>
Salix caprea	<i>Salweide</i>
Sambucus nigra	<i>Schwarzer Holunder</i>
Sambucus racemosa	<i>Trauben-Holunder</i>
Viburnum lantana	<i>Wolliger Schneeball</i>
Viburnum opulus	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

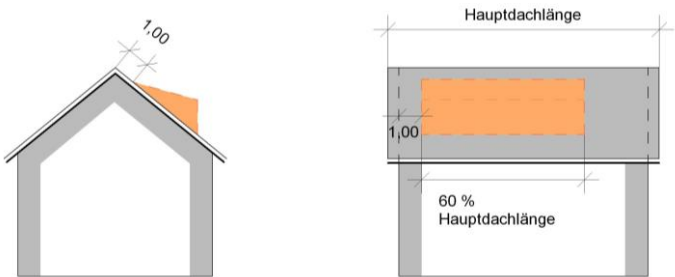
zum Bebauungsplan „Höfelbett“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen und Stützmauern</p> <p>Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich Gehwegen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich Gehwegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher als Grünfläche anzulegen ist.</p>
	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p>
	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein- oder Kiesschüttungen sind nicht zulässig.</p> <p>Die Befestigung der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Eine Befestigung mit versiegelnden Decken, wie z.B. Asphalt oder Beton, ist nicht zulässig.</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.</p>
--	--

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist ein Regenwasserspeicher (Zweikammerzisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.</p> <p>Das Fassungsvermögen des Retentionsteils V_R muss mindestens 3,0 m³ betragen. Der Überlauf der Rückhalteinrichtungen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen und das Regenwasser gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss ist dabei mit 0,5 l/s einzustellen.</p> <p>Bei Gebäuden mit einem begrünten Flachdach kann auf die Zisterne verzichtet werden.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Höfelbett“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Höfelbett“

1. Das Plangebiet beinhaltet den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten Prüffall „Wölbäcker“. Innerhalb des Planungsbereichs sind daher grundsätzlich auch Bodenkunden zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Agrargeschichte gemäß § 2 DSchG zu erwarten. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten soll daher ein archäologischer Schnitt in Ost-Westrichtung durch mindestens die Flurstücke 1193 und 1192/2 angelegt und wissenschaftlich dokumentiert werden.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist im Fall des zutage tretens von archäologischen Funden in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Pylonotenton-Formation, der Angulatensandstein-Formation sowie der Arietenkalk-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Im Bereich der Gesteine der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen.

Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen.

Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu

Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Lärm, Gerüchen, Staub und Erschütterungen kommen, die im Plangebiet auftreten können und zu dulden sind.