



Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Schoren“

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B - Örtliche Bauvorschriften**
- C - Hinweise, Empfehlungen**

Stand: 28.01.2020

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1830

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 4 |
| 1 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 4 |
| | 1.1 Gewerbegebiet (GE)..... | 4 |
| 2 | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 4 |
| | 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) | 4 |
| | 2.2 Höhe der baulichen Anlagen | 5 |
| 3 | BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN | 5 |
| | 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen..... | 5 |
| | 3.2 Bauweise | 5 |
| | 3.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze | 5 |
| 4 | VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN | 5 |
| | 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen | 5 |
| | 4.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche | 6 |
| | 4.3 Verkehrsgrünflächen | 6 |
| 5 | GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | 6 |
| | 5.1 Grünflächen | 6 |
| | 5.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken..... | 6 |
| | 5.3 Pflanzbindungen: Erhalt von Gehölzen | 6 |
| | 5.4 Gestaltung der Grünflächen | 6 |
| | 5.5 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge | 7 |
| | 5.6 Beleuchtungsanlagen | 7 |
| | 5.7 Metalleindeckungen von Dächern | 7 |
| | 5.8 Extensive Dachbegrünung | 7 |
| | 5.9 Gewässerrandstreifen | 7 |
| | 5.10 Maßnahmen gegen Vogelschlag..... | 7 |
| 6 | AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN | 8 |
| 7 | MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN | 8 |
| 8 | FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND | 8 |
| 9 | FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES | 8 |
| B | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 9 |
| 1 | ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN | 9 |
| | 1.1 Dachformen Dachneigung..... | 9 |
| | 1.2 Dacheindeckung..... | 9 |
| 2 | GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN | 9 |
| 3 | GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN | 9 |
| | 3.1 Abfallbehälter..... | 9 |
| | 3.2 Stützwände, Böschungen..... | 10 |
| | 3.3 Gestaltung unbebauter Flächen | 10 |
| 4 | ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER | 10 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| C | HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 11 |
| 1 | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND | 11 |
| 2 | BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL | 11 |
| 3 | GEOTECHNIK | 12 |
| 4 | GRUNDWASSERSCHUTZ..... | 12 |
| 5 | ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE AN BUNDES- UND LANDESSTRABEN..... | 12 |
| 6 | PFLANZLISTE | 13 |
| 7 | ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGS- / MINIMIERUNGSMABNAHMEN..... | 13 |
| 8 | BODENSEE-WASSERLEITUNG | 14 |

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 2019, S 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen,
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Einschrieb der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) sowie der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalnull (m ü. NN) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

Überschreitungen der EFH sind ausnahmsweise um maximal 0,50 m zulässig, wenn die rechnerische Gebäudehöhe eingehalten wird.

Nebenbestimmungen:

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Technische Anlagen, erforderliche Aufbauten wie Treppenträume, Dachausstieg, Fahrstuhlschächte u.Ä. sind auf maximal 5 % der Grundfläche auch bis maximal 3,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Umfang (um bis zu 25 cm) mit hervorstehenden Elementen (Fenstersimsen, Tropfbleche, Attika, Werbeanlagen, Sonnenschutz, Fassadenlamellen, Entwässerungsröhre u.Ä.) sind ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 3, S.3 BauNVO).

3.2 Bauweise

Die Bauweise wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt als:

a = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

4.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche von öffentlichen Verkehrsflächen zum Baugrundstück sind gemäß Planeintrag auf die festgesetzten Bereiche beschränkt.

4.3 Verkehrsgrünflächen

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung werden die Seitenbereiche der L 177 als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

5 GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

5.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind als öffentliche (Ö) oder als private (P) Grünfläche entsprechend den jeweils zugewiesenen Zweckbestimmungen und grünordnerischen Maßnahmen zu entwickeln und zu nutzen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Garagen, (überdachte) Stellplätze, Carports sowie sonstige Nebenanlagen sind im Bereich der Grünflächen unzulässig.

Gemäß der Eintragung im Planteil werden festgesetzt:

Öffentliche Grünfläche (Ö): naturnahe Grünfläche für die Offenlage des Hagenmoosbaches mit Gewässerrandstreifen und Entwicklung von Magerwiesen.

Private Grünfläche (P): naturnahe Grünfläche für die Anlage einer Retentionsfläche und Entwicklung von Magerwiesen.

5.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(Festsetzung ohne Plandarstellung)

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Betriebsgeländes sind im Bereich der Firmenstellplätze insgesamt mindestens 8 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Verlust dieser Gehölze sind entsprechende Gehölze nachzupflanzen.

Pflanzliste: siehe Teil C Ziffer 6.

5.3 Pflanzbindungen: Erhalt von Gehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Süden des Bebauungsplangebietes gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust dieser Gehölze sind entsprechende Gehölze nachzupflanzen.

5.4 Gestaltung der Grünflächen

(nach Vorgaben des Umweltberichts) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Maßnahme M1: Öffnung, Verlegung und naturnahe Umgestaltung einschl. Bepflanzung (Gehölze, Säume) des teils verdolten Hagenmoosbachs mit Gewässerrandstreifen sowie Entwicklung von Magerwiesen im Bereich der geplanten Retentionsmulde im Südosten,

einschließlich abschnittsweiser Pflanzung gewässerbegleitender Gehölze (Uferweiden, Gebüsche). Pflege der Wiesen wie bei M2, jedoch dreimalige Mahd/Jahr bei Retentionsbecken (Sohle) zulässig.

Maßnahme M2: Entwicklung von Magerwiesen aus Fettwiesen. Pflege: Entwicklungsphase (2-5 Jahre) zweimalige Mahd, Schnittgut abräumen, keine Düngung. 1. Schnitt zu Beginn der Blüte der bestandsbildenden Gräser. 2. Schnitt nach Samenreife der Blütenpflanzen des Sommeraspektes. Erhaltungsphase (ab Erreichen des Zielbestandes): 1-2 schürige-Mahd, Mähgut abräumen, Düngung nach Bedarf. Mahd-Zeitpunkt.

5.5 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblicher Verkehr nicht zu erwarten ist, nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig.

5.6 Beleuchtungsanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die freie Landschaft sind die Leuchten so auszurichten, dass es zu keiner Abstrahlung aus dem Gebiet kommt.

5.7 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

5.8 Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Verglasung ausgeführt oder mit technischen Anlagen belegt werden.

Insgesamt sind mind. 7.300 m² der Dachflächen mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung (Substratstärke mind. 10 cm) auszuführen.

5.9 Gewässerrandstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zur Offenlage des Hagenmoosbaches innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist beidseits ein Gewässerrandstreifen festzusetzen.

Es gelten die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG.

Bei einer Unterschreitung der Breite des Gewässerrandstreifens von beidseits 5 m ist eine Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

5.10 Maßnahmen gegen Vogelschlag

An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

6 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Bestimmungen zulässig.

7 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR-1: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt St. Georgen bzw. des Versorgungsträgers zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen (20 kV-Leitung). Eine Überbauung mit Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

LR-2: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt St. Georgen zur Sicherung der vorhandenen Hagenmoos-Dole.

8 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Straßeneinmündungen sind Sichtfelder vorzusehen.

Das Sichtfeld ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Gehwegoberkante, freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen, Carports und Zaunanlagen.

9 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Graben gegen zufließendes Oberflächenwasser

Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Flächen wird entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ein Abfanggraben zur Sicherung gegen Starkregen und Sturzfluten festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 2019, S 313).

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen Dachneigung

Zulässig sind:

Flachdächer und Pultdächer

Dachneigungen von 0 bis 10°.

1.2 Dacheindeckung

Die Dachflächen der Gebäude sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Verglasung ausgeführt, oder mit technischen Anlagen belegt werden.

Insgesamt sind mind. 7.300 m² der Dachflächen mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung (Substratstärke mind. 10 cm) auszuführen.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

2 GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.

Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10,0 m² nicht überschreiten und sind so zu gestalten, dass sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung).

3 GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Abfallbehälter

Abfallbehälter bzw. Abfallsammelplätze sind durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

3.2 Stützwände, Böschungen

Stützwände und Böschungen in Verbindung mit Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Bestimmungen zulässig.

3.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.

4 ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorflut (Hagenmoosbach) abzuleiten. Durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung o.Ä.) ist eine Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist im Südosten eine Retentionsfläche innerhalb der privaten Grünfläche ausgewiesen. Vorgesehen ist ein offenes Erdbecken.

Weitere Retentionswirkungen werden durch die festgesetzte Dachbegrünung (Ziffer 5.8) erreicht.

Der Bachlauf des offengelegten Hagenmoosbaches wird nicht in das Retentionsbecken integriert.

Weitere Details (Einleitmenge, Drosselmenge) sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Entwässerungsgesuch mit der Wasserbehörde abzustimmen.

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 00348-000 „AS Küchenmöbelfabrik Zeyko“ sowie „Produktionsgebäude Zeyko“ und „EV-Tankanlage Zeyko“.

Bei den Flächen handelt es sich um sogenannte B-Fälle mit Entsorgungsrelevanz.

Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Die Altlastenfläche/altlastenverdächtige Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan dargestellt.

2 BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

3 GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Granitporphyr, einschließlich Granophyr). Die Festgesteine werden von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

5 ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE AN BUNDES- UND LANDESSTRAßEN

Werden bauliche Anlagen längs der Bundes- und Landesstraßen mit einem Abstand von bis zu 40 m errichtet (Anbaubeschränkungszone), bedarf dies der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bzw. der unteren Verwaltungsbehörde. Es ist sicherzustellen, dass in der Anbaubeschränkungszone nur Außenwerbeanlagen errichtet werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs an.

6 PFLANZLISTE

(Empfehlungsliste gebietsheimischer Gehölze)

Bäume:

| | |
|----------------|-----------------------|
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Schwarzerle | (Alnus incana) (*) |
| Grauerle | (Alnus glutinosa) (*) |
| Hänge-Birke | (Betula pendula) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Vogel-Kirsche | (Prunus avium) |
| Traubenkirsche | (Prunus padus) (*) |
| Salweide | (Salix caprea) (*) |
| Vogelbeere | (Sorbus aucuparia) |

Außerdem zulässig ist die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume bei Verwendung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten.

Sträucher:

| | |
|--------------------|----------------------|
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Faulbaum | (Frangula alnus) |
| Gewöhnliche Hasel | (Corylus avellana) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Trauben-Holunder | (Sambucus racemosa) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Ohr-Weide | (Salix aurita) (*) |
| Grau-Weide | (Salix cinerea) (*) |
| Bruch-Weide | (Salix fragilis) (*) |
| Fahl-Weide | (Salix rubens) (*) |
| Gemeiner Scheeball | (Viburn opulus) (*) |

(*) – insbesondere zur Verwendung im Gewässerumfeld (Bach und Retention)

Extensive Dachbegrünung

Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün, sowie niederwüchsige Magerrasenarten wie beispielsweise Heidenelke, Schafschwingel, Flügel Ginster und Thymian.

7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGS- / MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

- Zum Schutz von Fledermäusen, die kleinste Spaltenbereiche in den Bäumen, den Spalt im Dachbereich von Gebäude B oder das Gebälk im Schuppen als Tagesquartier nutzen, sind Rodungen und Gebäudeabriss (betrifft Gebäude B sowie den Schuppen im Norden des Gebietes) auf den Zeitraum außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermaus zu beschränken. Zulässig ist demnach die Zeit außerhalb des 1. März bis 31. Oktober. Sollte ein Abbruch außerhalb der in diesem Gutachten empfohlenen Zeit erfolgen, muss unmittelbar vor dem Abbruch eine erneute Ausflugkontrolle und ggf. eine Begleitung des Abrisses durch eine bezügliche Fledermaus fachkundige Person erfolgen, welche angetroffene Tiere ggf. fachgerecht birgt bzw. einen schadlosen Ausflug derselben ermöglicht.
- Zum Schutz von Zweig- und Gebäudebrütern sind Rodungen und Abriss (aller Gebäude) auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit zu beschränken. Zulässig ist demnach die Zeit außerhalb des 1. März bis 30. September. Sollte eine Rodung und/oder ein Abbruch außerhalb der in diesem Gutachten empfohlenen Zeit erfolgen, muss unmittelbar davor eine erneute Brutvogelkontrolle stattfinden.

- Zum Schutz früh laichender Amphibienarten während der Wanderzeiten sind Baugruben durch eine niedrige Umzäunung gegen ein Hineinfallen von Amphibien abzusichern.
- Werden während der Baufeldfreiräumung Exemplare der besonders geschützten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) gefunden, so sind diese fachgerecht aufzunehmen und in einen Bereich außerhalb des Plangebietes zu verbringen, z.B. an den Rand des nördlich gelegenen Feuchtbiotops „Hagenmoos“.

8 BODENSEE-WASSERLEITUNG

Im Plangebiet verläuft die Bodensee-Wasserleitung der BWV innerhalb eines Schutzstreifens von 6 m Breite im öffentlichen Verkehrsraum.

Der Leitungsverlauf wird im Planteil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Maßnahmen innerhalb der Leitungstrasse sind rechtzeitig vorab schriftlich zur Freigabe anzuzeigen:

- Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV (Gebäude, Wege- Gewässerausbau usw.),
- Geländeänderungen (Abtragung, Aufschüttung, Befestigung etc.),
- Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.),
- Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, mit nachteiligen Beeinträchtigungen auf BWV-Anlagen (Gründungen, Hangabtragungen u. ä.).

Weiterhin ist zu berücksichtigen:

- Bündelung von kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von BWV-Trassen.
- Gewährleistung des uneingeschränkten Zugangs zu den BWV-Anlagen durch Ausweisung von öffentlichen Flächen im Bereich des Schutzstreifens wie bspw. Grünflächen, Wege etc.
- Beim Durchfahren von Privatflächen ist mindestens alle 20 m eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zu den Versorgungsanlagen der BWV über öffentliche Flächen oder ausgewiesene Zufahrtswege zu gewährleisten. Dies gilt z. B. bei gebäuderückseitiger Lage der Versorgungsanlagen mit Angrenzung an weitere private oder schwer zugängliche Grundstücke.
- Übertrag der bestehenden Leitungsrechte der BWV auf neu ausgewiesene Grundstücke im Rahmen der Baulandumlegung, Flurbereinigung etc. Dies gilt auch für öffentliche Flächen wie Straßen, Wege usw.

Aufgestellt: Tuttlingen, 28.01.2020

kommunalPLAN GmbH