



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „AUF DEM ÖSCH IV“

### Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 16.08.2017
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise vom 16.08.2017
- Begründung vom 16.08.2017 mit  
Umweltbericht vom 12.02.2017 – Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br.
- Abwägungsvorlage vom 16.08.2017

### Endfassung

Stand: 16.08.2017

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1413

# Gemeinde Niedereschach

---

## **Satzung über den Bebauungsplan**

### **„Auf dem Ösch IV“**

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017 den Bebauungsplan „Auf dem Ösch IV“ als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2017 maßgebend.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 16.08.2017
- Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) in der Fassung vom 16.08.2017

Folgende Anlagen sind beigefügt:

- Begründung vom 16.08.2017

#### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### **§ 4 In Kraft treten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Auf dem Ösch IV“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Niedereschach, den .....

.....  
Martin Ragg, Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtskräftig.

# Gemeinde Niedereschach

---

## **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **„Auf dem Ösch IV“**

Gemäß § 74 (1) und (7) der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Ösch IV“ als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung deckungsgleich. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.08.2017.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften (Textteil) in der Fassung vom 16.08.2017
- in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil vom 16.08.2017.

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### **§ 4**

##### **In Kraft treten**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Ösch IV“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Niedereschach, den .....

.....  
Martin Ragg, Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtskräftig.



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **„AUF DEM ÖSCH IV“**

**A** - Planungsrechtliche Festsetzungen

**B** - Örtliche Bauvorschriften

**C** - Hinweise

### **Endfassung**

Stand: 16.08.2017

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1413

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	3
2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3	Bauweise .....	4
4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
5	Höhenlage .....	4
6	Zulässige Gebäudehöhe .....	4
7	Öffentliche Verkehrsflächen .....	5
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	5
	8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser .....	5
	8.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	5
	8.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge .....	6
	8.4 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung .....	6
	8.5 Metalleindeckungen von Dächern .....	6
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>7</b>
1	Dachform, Dachneigung .....	7
2	Dacheindeckung .....	7
3	Fassadengestaltung .....	7
4	Gestaltung von Werbeanlagen .....	7
5	Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen .....	8
6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	8
7	Ordnungswidrigkeiten .....	8
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>9</b>
1	Denkmalschutz .....	9
2	Entwässerung .....	9
3	Bodenschutz .....	10
4	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten .....	10
5	Empfehlung Dachbegrünung .....	10
6	Geotechnik .....	10
7	Wasserschutzgebiet .....	11
8	Grundwasserschutz .....	11

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**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 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

#### Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- sind zulässig (§1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bestimmt.

*[Hinweis: Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist im Rahmen des Bauantrags durch einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.]*

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offen, jedoch Gebäudelänge bis 100 m zulässig.

## 4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

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

## 5 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH Fertigfußboden) festgelegt. Abweichungen von bis zu 0,5 m nach oben und bis zu 1,00 m nach unten sind allgemein zulässig. Abweichungen von bis zu 1,0 m nach oben sind ausnahmsweise zulässig, falls dies für die Grundstücksentwässerung erforderlich ist.

## 6 Zulässige Gebäudehöhe

(§ 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe bei geneigten Dächern ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH Fertigfußboden).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

TH = maximal zulässige Traufhöhe = **12,00 m**

FH = maximal zulässige Firsthöhe = **14,50 m**

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

## **7 Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftsweg) werden im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Nichtschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten Anlagen schadlos zu versickern. Ein aufgrund der fehlenden Vorflut notwendiger Anschluß des Drosselabflusses an die Ortskanalisation und evtl. Behandlungseinrichtungen sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den a.a.R.d.T. entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln.

*[Hinweis: Für die Grundstücksentwässerung bzw. Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.]*

### **8.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Sicherung und Entwicklung der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünfläche als artenreiche, magere Mähwiese (Flachland-Mähwiese).

(Teilflächen für Maßnahmen A, B, C gem. Planeintrag)

#### **8.2.1 Maßnahme A: Pflege der bestehenden FFH-Mähwiese (gem. Planeintrag)**

Um die FFH-Mähwiese dauerhaft zu erhalten, müssen in den ersten beiden Jahren drei Schnitte durchgeführt werden: Erste Mahd vor dem 1. Mai, zweite Mahd Ende Juni/Anfang Juli, dritte Mahd Anfang September.

In den darauf folgenden Jahren ist eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen (Schnittzeitpunkt 2. Junihälfte und ggf. September).

Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Eine moderate Phosphor-Kali-Düngung zur Erhaltung der Artenvielfalt ist sinnvoll (20/60 - 40/120 kg P205/K20 pro Hektar in Abhängigkeit von der Bodenuntersuchung). Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

#### **8.2.2 Maßnahme B: Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland (gem. Planeintrag)**

Die anteilig ca. 640 m<sup>2</sup> große, vorhandene Ackerfläche nach entsprechender Bodenvorbereitung im Herbst im Heudrusch-Verfahren zu begrünen.

Um eine optimal an den Standort angepasste, autochthone Artenzusammensetzung zu erreichen, sind zur Gewinnung des Druschguts Spenderflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen, maximal aber in einem Umkreis von 30 km bei vergleichbarer Höhenlage. Als Hilfssaat ist dem Druschgut Wintergetreide beizumischen. In den ersten beiden Jahren sind drei Schnitte durchzuführen; in den darauf folgenden Jahren ist eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr mit Abfuhr des Mähguts vorzunehmen. Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

#### **8.2.3 Maßnahme C: Extensivierung der vorhandenen Fettwiese (gem. Planeintrag)**

Auf der übrigen Fläche außerhalb der FFH-Mähwiese soll die bestehende Fettwiese mittlerer Standorte extensiviert werden. Dazu ist die Mahd auf 2 Schnitte pro Jahr zu reduzieren, Schnittzeitpunkt Ende Mai und Ende Juli / Anfang August.

Entwicklungsziel: artenreiche Salbei-Glatthaferwiese. Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Gezielte Düngungsgaben sind in enger Abstimmung mit der Landwirtschafts- und Naturschutzverwaltung zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit zulässig. Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

### **8.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr nicht zu erwarten ist nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

### **8.4 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung**

Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtgehäuse (ohne Fallenwirkung) zu verwenden. Zudem ist eine Abstrahlung in das angrenzende Vogelschutzgebiet durch Ausrichtung und ggf. Anbringen von Blendrahmen zu vermeiden.

### **8.5 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.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

### **1 Dachform, Dachneigung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es wird keine Dachform festgesetzt.

Dachneigung: gemäß Planeintrag sind Dachneigungen zwischen 0° und 32° zulässig.

### **2 Dacheindeckung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Als Metalleindeckung und zur Ableitung von Niederschlagswasser dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

### **3 Fassadengestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbige und reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

### **4 Gestaltung von Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig.

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 m<sup>2</sup> 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.

## **5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **Abfallbehälter / Sammelbehälter**

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

## **6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Zur dezentralen Rückhaltung und Beseitigung von unbelastetem Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken geeignete Entwässerungsanlagen (wie z.B. Rigolen, Retentionsbecken, Teiche). zur Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

Ein aufgrund der fehlenden Vorflut notwendiger Anschluss des Drosselabflusses an die Ortskanalisation und evtl. Behandlungseinrichtungen sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den anerkannten Regeln der Technik entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln.

In die Behandlungsanlage ist eine Absperrvorrichtung für den Havariefall zu integrieren. Flächen, auf denen eine Reinigung von Fahrzeugen, Maschinen und ähnliches vorgesehen ist, müssen mit entsprechenden vorgeschalteten Behandlungsanlagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

## **7 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **C HINWEISE**

### **1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **2 Entwässerung**

Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz:

Abwasser:

Die Schmutzwasserableitung und die Ableitung von Oberflächenwasser von Betriebsstellplätzen, Verkehrs und Umschlagsflächen werden gesondert in einem wasserrechtlichen Verfahren behandelt.

Niederschlagswasser:

Entwässerungskonzept: Die Beseitigung von Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesondert in einem wasserrechtlichen Verfahren behandelt.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Vorbehandlung:

Zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005)

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (z.B. PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.

Regenrückhaltung:

Zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006)

Versiegelung:

Im Hinblick auf die Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz sind versiegelte Flächen und Erschließungsstraßen auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

### 3 Bodenschutz

#### Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz:

Umgang mit Bodenmaterial: 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.

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

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Fahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

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.

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.

### 4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

### 5 Empfehlung Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dachflächen ( $< 10^\circ$  Neigung) extensiv zu begrünen (z.B. Sedum-Gras-Dächer, mit mind. 10 cm Substrataufbau) u.a. zur Minimierung des Oberflächenabflusses sowie zur Förderung der landschaftsgerechten Einbindung.

### 6 Geotechnik

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. In den Daten des hochauflösenden digitalen Geländemodells sind im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes morphologische Strukturen erkennbar, bei denen es sich um Verkarstungserscheinungen handeln könnte. Diese sind als "vermutete

Verkarstungsstrukturen" in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte B.-W. verzeichnet. Hinsichtlich der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer, Hinweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) und im Einzelfall Empfehlung zur Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

## **7 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet nach der Rechtsverordnung vom 15.11.1994 in Zone III des Wasserschutzgebiets „WSG ZV Keckquellen 1-3, Nr. 325038“. Der Ver- und Gebotskatalog der Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Einschränkungen können sich insbesondere für eine unterirdische bauliche Nutzung und für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ergeben.

## **8 Grundwasserschutz**

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

Aufgestellt:

Tuttlingen, 16.08.2017

kommunalPLAN GmbH