GEMEINDE
SEITINGEN-OBERFLACHT

Gemeindeverwaltung
Obere Hauptstraße 8
78606 Seitingen-Oberflacht

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

ORTSMITTE SEITINGEN

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Bestandteile der Planunterlagen:

(1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 07.10.2025
(2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften vom 07.10.2025
(3) Begründung vom 07.10.2025

Fassung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

GEMEINDE
SEITINGEN-OBERFLACHT

Gemeindeverwaltung
Obere Hauptstraße 8
78606 Seitingen-Oberflacht

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

ORTSMITTE SEITINGEN

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise / Empfehlungen

ENTWURF

Stand: 07.10.2025

Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 03.07.2025 in blauer Schrift !

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 3
1 Art der baulichen Nutzung 3
1.1 Urbanes Gebiet (MU) 3
2 Flächen für den Gemeinbedarf 4
3 Öffentliche Verkehrsflächen 4
4 Frei zu haltende Sichtfelder 4
5 Artenschutz 4

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 5
1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen 5
1.1 Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung 5
2 Werbeanlagen 5

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 6
1 Beseitigung von Niederschlagswasser 6
2 Gewässerrandstreifen 6
3 Bodenschutz 7
4 Altlasten 8
5 Denkmalgeschützte Gebäude 8
6 Archäologische Denkmalpflege 8
7 Brand- und Katastrophenschutz 9
8 Wasser- Umwelt- und Seuchenhygiene 10
9 Überschwemmungsgebiet (HQ-100) 11
10 Starkregen- und Hochwasserschutz 11
11 DIN-Vorschriften 11

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

gemäß § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne von § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO sind:

- Vergnügungsstätten jeder Art,
- Tankstellen,
- Handel mit Kraftfahrzeugen und Dienstleistungen für Kraftfahrzeuge (Autobezogene Handels- und Dienstleistungsbetriebe),
- Werbeanlagen für Fremdwerbung,
- Selbstständige Lagerflächen.

2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

3 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

4 FREI ZU HALTENDE SICHTFELDER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Einmündungsbereichen (Kehlhofstraße / Tuttlinger Straße - gemäß Planeintrag), sowie in jeglichen sonstigen Zufahrtsbereichen zur Kreis- und zur Landesstraße sind die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5 ARTENSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit geschützten Arten gerechnet werden, insbesondere mit Vögeln und Fledermäusen. Geeignete Strukturen wie alte, aktuell nicht mehr genutzte Gebäude mit Einflug-/Nistmöglichkeiten, Bäume, Grünflächen und Sträucher sind vorhanden. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Bezüglich des Anstrahlens von Werbeanlagen ist auf eine insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung zu achten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
- Der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung (geschlossenes Gehäuse, insektenfreundliche Leuchtmittel - Farbspektrum im warmweißen Licht 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) ist zu berücksichtigen.
- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeiten, also im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar, vorgenommen werden.
- Habitatbäume sind zu erhalten und zu pflegen.
- Die unbebauten Flächen sind möglichst naturnah und insektenfreundlich als Grünflächen oder Pflanzflächen anzulegen oder mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Blumenwiese, Kräuter- und Staudenbeete). Vorrangig sind gebietsheimische Stauden oder Gehölze zu verwenden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025.

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung

Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen > 10°.

Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Carports bis 50 m^2 Grundfläche sind auch Flachdächer und geneigte Dachformen < 10° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbe oder grauer bis schwarzer Tönung zulässig. Bei Dachformen bis 22° Dachneigung sind konstruktionsbedingt auch andere Materialien (z.B. beschichtete Metalleindeckungen oder Faserzementplatten) in den genannten Farbtönen oder Dachbegrünungen zulässig.

Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung und einer Größe > 20 m^2, die nicht mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung belegt sind, sind zu begrünen.

2 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden zulässig und dürfen nur bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Je Geschäft (Gewerbebetrieb, Laden, Dienstleistungsbetrieb etc.) ist jeweils eine Werbeanlage an der jeweiligen Fassadenseite zulässig. Bei Eckgrundstücken darf je Fassadenseite, die zum öffentlichen Raum orientiert ist eine weitere Werbeanlage angebracht werden.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0 m und eine Länge von mehr als 50 % der Ladenbreite nicht überschreiten; höchstens jedoch 7 m je Werbeanlage.

Zulässig sind nur Werbeanlagen unbeleuchteter Art. Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, Flachbildschirme und Ähnliches sind unzulässig.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

~~**ARTENSCHUTZ**~~

~~Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.~~

~~Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird diesbezüglich verwiesen:~~

~~*Es ist verboten, Bäume, (…) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.*~~

~~Im Rahmen der Bebauung und Nutzung der Grundstücke sind zudem die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG zu beachten.~~

Hinweis entfällt, da Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt wurden.

1 BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage - § 55 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden Vorgaben hingewiesen: Soweit Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, sind die Vorgaben der „*Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser*“ in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

2 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Der Gewässerrandstreifen entlang der Elta ist im Bebauungsplan dargestellt.

Auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
4. das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
5. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
6. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
7. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbissschutzmittel und

8. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

3 BODENSCHUTZ

In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

Nachfolgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben durch den Planer/Architekten, der Baufirma, den Bauherrn zu beachten.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende, flächeneffiziente Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Dachbegrünung in Kombination Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw–Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück) anzustreben ist.
- Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) inklusive der damit verbundenen Dokumentationspflichten einzuhalten. Qualifiziertes Recyclingmaterial darf nur entsprechend der nach Ersatzbaustoffverordnung zulässigen Einbaukonfiguration verwertet werden. Gemäß § 4 EBV sollte der Eignungsnachweis des Recycling-Fachbetriebes vorliegen.
- Die Verwendung von nicht qualifiziertem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen, o.ä.) wird ausdrücklich untersagt.
  - Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer geruchlichen Kontamination besteht oder mit bodenfremden Beimengungen (Bauschutt, Asphaltbrocken,..) versehen ist, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen zu können.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

- Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung, Bodenvernässung und Bodenverunreinigung (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen verwiesen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

4 ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Altlastenkataster des Landkreises Tuttlingen die folgenden drei Altstandorte verzeichnet:

- Altstandort „Obere Hauptstraße 6“ (Flurstück 30, ehem. Gerbereien)
- Altstandort „Kehlhofstraße 12“ (Flurstück 176/1, ehem. Musikinstrumentenfabrik)
- Altstandort „Tuttlinger Straße 2“ (Flurstück 22, ehem. Apparatebau für Medizin und Technik)

Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Es handelt sich dabei jeweils um sogenannte B-Fälle (Belassen). Bei zukünftigen Baumaßnahmen durch Eingriffe in den Untergrund sind diese Flächen hinsichtlich der Entsorgungsrelevanz von Aushubmaterial besonders zu beobachten.

5 DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende, nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten Gebäude:

- Gunninger Straße 2 (Einhaus, zweigeschossig, Satteldach mit Stall und Scheune, 18. Jh.)
- Obere Hauptstraße 7 (Winkelgehöft, bestehend aus Wohnhaus und Scheune, 17./18. Jh., Prüffall)
- Obere Hauptstraße 8 (Rathaus)
- Obere Hauptstraße 9 (Parallelgehöft, bestehend aus Wohnhaus zweigeschossig, Satteldach, mit Scheune und Stall, 18. Jh., sowie Scheunengebäude) ~~Prüffall~~
- Kehlhofstraße 12 (Filiale der Firma Matthias Hohner, dreigeschossig, Satteldach, 1904)
- Kehlhofstraße 15 (ehem. Farrenstall)

Die Gebäude sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist bei Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

6 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Hinweise des Landesdenkmalamts

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte

„Burg“, Nr.6, Prüffall (siehe Kennzeichnung im Plan).

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.

Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (https://www.denkmalpflege-bw.de/ge-schichte-auftrag-struktur/archaeologische-denkmalpflege/rettungsgrabungen). Zweck der Voruntersuchungen ist es, die noch ausstehende Prüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft vorzunehmen. Danach ergeben sich zwei Möglichkeiten.

1) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich nicht. Dann bestehen gegen die Planung in dieser Hinsicht keine denkmalfachlichen Bedenken mehr.

2) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich. Ein Festhalten am aktuellen Planungsentwurf würde zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen. In diesem Fall sind aufgrund der vorrangigen Erhaltungspflicht aus § 6 Abs. 1 DSchG zunächst denkmalerhaltende Planungsalternativen in Betracht zu ziehen. Sind diese nicht zumutbar, ist der Vorhabenträger als Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Rettungsgrabungen erfolgen i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf dessen Kosten beauftragt wird. Dabei gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen solcher Rettungsgrabungen ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie können mehrere Monate in Anspruch nehmen. Die Modalitäten einer Rettungsgrabung sind in einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, zu klären.

Für die außerhalb der Prüffallfläche gelegenen Bereiche wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

7 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Hinweise des Amts für Brand- und Katastrophenschutz:

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen. Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg mit Geräten der Feuerwehr sichergestellt werden muss und die zum Anleitern bestimmte Stelle mehr als acht Meter über dem Gelände liegt, müssen grundsätzlich Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) hergestellt und ständig uneingeschränkt nutzbar gehalten werden.

Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

8 WASSER- UMWELT- UND SEUCHENHYGIENE

Hinweise des Gesundheitsamtes:

Sollten im weiteren Planungsverlauf Entwicklungen entstehen, die eine Beurteilung durch das Gesundheitsamt notwendig machen, so ist das Gesundheitsamt mit konkreter Fragestellung zu hören.

EU-Trinkwasserrichtlinie Artikel 16 Abs. 2 „Zugang zu Wasser für den menschlichen Gebrauch“ Umsetzung in das nationale Recht ab Januar 2023.

Zur Förderung der Verwendung von Leitungswasser für den menschlichen Gebrauch, sollte die Möglichkeit geprüft werden, ob an öffentlichen Orten, wo dies technisch machbar ist, Außen- und Innenanlagen installiert werden können.

Öffentliche Trinkwasserbrunnen sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Um mit Trinkwasserressourcen schonend umzugehen, empfehlen wir eine Natur- und ortsnahe Regenwassernutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstiution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Ist neben einer Wasserversorgungsanlage eine Nichttrinkwasseranlage vorhanden, so ist § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten.

Anlagen für die Abwasserbeseitigung sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Im Zusammenhang der Hitzeschutzplanung soll die natürliche Beschattung im Vordergrund stehen. Insbesondere bei betonierten / asphaltierten Flächen ist bei zunehmender Sonneneinstrahlung und der damit verbundenen Hitzeabstrahlung von den versiegelten Flächen einen gesundheitsschädigenden Einfluss auf die menschliche Gesundheit gegeben.

Im Zusammenhang der bekannten Altlastenflächen Typ „B-Fälle“ (Belassen) ist das Bundes-Boden-schutzgesetz (BBodSchG) zu beachten.

Rechtsgrundlagen:
Gesundheitsdienstgesetz – ÖGDG vom 17. Dezember 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 2a eingefügt und § 18 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2021 (GBl. S. 1035)

Infektionsschutzgesetz – IfSG vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), das zuletzt durch Artikel 8v des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 359) geändert worden ist.

Trinkwasserverordnung - TrinkwV vom 20.Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159, S.2)

Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

9 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (HQ-100)

Ein geringer Flächenanteil des Bebauungsplangebietes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100).

Auf die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 und § 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen.

10 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und auf die Hochwassergefährdung in Folge von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellen lassen.

Nach den Ergebnissen der Gefährdungsanalyse sind Teile des Bebauungsplangebietes bei Starkregenereignissen von Überflutungen und Hochwasser betroffen (insbesondere Bereiche an der Tuttlinger Straße, Kehlhofstraße, Moosstraße, aber auch Oberen Hauptstraße).

Das Starkregenrisikomanagement mit Gefährdungsanalyse kann durch Bauherren, Planer und Eigentümer bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Hinweis zur Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG:

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

11 DIN-VORSCHRIFTEN

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.