



GEMEINDE SEITINGEN-OBERFLACHT

Ortsteil Seitingen

Gemeindeverwaltung
Obere Hauptstraße 8
78606 Seitingen-Oberflacht

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Bitze - 2. Erweiterung

Bestandteile der Planunterlagen:

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 01.06.2021
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften / Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen (textlicher Teil) vom 01.06.2021
- (3) Begründung zum Bebauungsplan vom 01.06.2021

Anlagen:

- (4) Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 01.06.2021, Grüllmeier – Landschaft . Freiraum . Siedlung, Reutlingen.
- (5) Abwägungsprotokoll (Stellungnahmen der bisherigen Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange) vom 01.06.2021

ENTWURF

Stand: 01.06.2021

*Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und erneuten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)*



GEMEINDE SEITINGEN-OBERFLACHT

Ortsteil Seitingen

Gemeindeverwaltung
Obere Hauptstraße 8
78606 Seitingen-Oberflacht

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Bitze - 2. Erweiterung

- | |
|--|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>B - Örtliche Bauvorschriften</p> <p>C - Hinweise / Empfehlungen</p> |
|--|

ENTWURF

Stand: 01.06.2021

Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und erneuten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
	1.1 Gewerbegebiet-1 (GE-1)	4
	1.2 Gewerbegebiet-2 (GE-2)	5
2	Maß der baulichen Nutzung	5
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	5
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	5
	2.3 Zahl der Vollgeschosse	5
	2.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	6
3	Bauweise	6
4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
6	Verkehrsflächen	6
	6.1 Straßenverkehrsflächen	6
	6.2 Verkehrsgrün	7
7	Von Bebauung frei zu haltende Flächen	7
	7.1 Anbaubeschränkung L432	7
8	Zufahrtsverbot L 432	7
9	Flächen für Versorgungsanlagen	7
	9.1 Umspannstation	7
	9.2 Versorgungsanlagen und -leitungen	7
10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
	11.1 Einzelbäume auf Verkehrsflächen	8
	11.2 Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang der Landesstraße	8
	11.3 Gehölzpflanzung auf Gewerbegrundstück (PFG 1)	8
	11.4 Gehölzpflanzung auf nicht überbauter Grundstücksfläche	8
12	Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
	12.1 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung	8
	12.2 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen	8
	12.3 Dachbegrünung auf Nebengebäuden	9
	12.4 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	9
13	Aufschüttungsflächen	9
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1	Äussere Gestaltung baulicher Anlagen	10
	1.1 Dachform und Dachneigung	10
	1.2 Dacheindeckung und -gestaltung	10
	1.3 Gestaltung der Fassaden	10
2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	10
3	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen	10
4	Werbeanlagen	11
5	Einfriedungen	11
6	Stützmauern	11
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1	Geotechnik / Baugrund	12
2	Archäologische Denkmalpflege	12
3	Landesstrasse L 432	12
4	Grundwasserschutz	13
5	Bodenschutz	13
6	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz)	14
7	Gehölzpflanzung im Randbereich zur Eltaaue	14
8	Pflanzungen	14

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9	Pflanzlisten	14
10	Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterscheiben	15
11	Brand- und Katastrophenschutz	15
12	DIN-Vorschriften.....	16

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bitze – 2. Erweiterung“ überschneidet eine Teilfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bitze Erweiterung“ mit Rechtskraft vom 23.07.1993. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bitze – 2. Erweiterung“ wird der Bebauungsplan „Bitze Erweiterung“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 Gewerbegebiet-1 (GE-1)

gemäß § 8 BauNVO

Für die Gewerbeflächen mit der Bezeichnung **GE-1** (Plan: Nutzungsschablone) gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Einzelhandelsbetriebe.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ausnahmen:

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerks-, Dienstleistungs-, Produktions-, oder Verarbeitungsbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und eine Verkaufsfläche vom 200 m² nicht überschreiten.

1.2 **Gewerbegebiet-2 (GE-2)**

gemäß § 8 BauNVO

Für die Gewerbeflächen mit der Bezeichnung **GE-2** (Plan: Nutzungsschablone) gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Zulässig sind:

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

Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmen:

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerks-, Dienstleistungs-, Produktions-, oder Verarbeitungsbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und eine Verkaufsfläche vom 200 m² nicht überschreiten.

2 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

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

2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**

(§ 20 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet ist entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.3 **Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) sind im Gewerbegebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im gesamten Gewerbegebiet auf 9,00 m begrenzt.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der mittleren Geländehöhe des natürlichen Geländes an der bergseitigen Gebäudeaussenwand bis Oberkante First bzw. oberstem Punkt der Dachhaut oder der Attika. Die mittlere Geländehöhe ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Geländehöhe an den Eckpunkten der baulichen Anlage.

Hinweis: Der bestehende Geländeverlauf ist im Baugesuch entsprechend darzustellen.

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgesetzte Höhe auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,00 m überschreiten.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen ist nicht begrenzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon ausgenommen ist die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 432, innerhalb der Hochbauten jeder Art ausgeschlossen sind.

6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Herstellung von Straßen- und/oder Wegekörpern sowie Betonstützkörper für Randeinfassungen in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von 0.80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf privaten Flächen von den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.2 Verkehrsgrün

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

7 VON BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Anbaubeschränkung L432

Entlang der Landesstraße L 432 ist gemäß Planeintrag ein 15 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand von Hochbauten jeder Art eingeschlossen Nebenanlagen nach §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen freizuhalten. Das Anbauverbot gilt gleichermaßen für Werbeanlagen nach § 2 Abs. 9 LBO.

In einer erweiterten Anbaubeschränkungszone zwischen 15 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

8 ZUFAHRTSVERBOT L 432

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Von privaten und öffentlichen Flächen sind keine Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße L 432 zulässig.

9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 13 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

9.1 Umspannstation

Entsprechend der Plandarstellung wird im Baugebiet eine Fläche für eine Umspannstation zur gebietsinternen Stromversorgung ausgewiesen.

9.2 Versorgungsanlagen und -leitungen

Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist die Erstellung, Unterhaltung und der Betrieb von Überflurhydranten, Straßenbeleuchtungen, Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf privaten Flächen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

10 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung einer Entwässerungs-Trasse für die hinterliegenden privaten Grundstücksflächen, wird eine Leitungsstrasse am westlichen Gebietsrand ausgewiesen. Die Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des hinterliegenden Grundstückes zu belasten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Einzelbäume auf Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist entsprechend der Standortvorgaben in der Plandarstellung (+/- 5m) ein Baum der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11.2 Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang der Landesstraße

Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind entsprechend der Standortvorgaben in der Plandarstellung (+/- 5m) je ein Baum gem. der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in einheitlicher Pflanzgröße mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.

Die Pflanzungen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes in einem Zuge von der Gemeinde ausgeführt und sind von den Eigentümern zu dulden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

11.3 Gehölzpflanzung auf Gewerbegrundstück (PFG 1)

Auf den privaten Baugrundstücken entlang der Außengrenze des nördlichen Baugebietsbereiches ist eine geschlossene, dreireihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 8m Heckenlänge ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

11.4 Gehölzpflanzung auf nicht überbauter Grundstücksfläche

Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist zusätzlich zu den in Pkt. 11.2 und 11.3 genannten Pflanzgeboten mind. ein weiterer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Pflanzliste 3 pro angefangene 300m² unbebaute Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

12 FLÄCHEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich umwelt- und insektenverträgliche Leuchten und Lampen zulässig.

Geeignet sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißer Farbtemperatur.

Die waagrecht auszurichtenden Beleuchtungskörper sind so niedrig wie möglich zu installieren und müssen das Licht gezielt nach unten aussenden. Lampengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen zu schützen. Nach oben strahlende Leuchten sind nicht zu lässig.

Weiterhin nicht zulässig sind Leuchten, welche nicht der Ausleuchtung von Zugängen dienen, wie der Beleuchtung von Pflanzen oder Skulpturen oder welche allein der Dekoration dienen.

12.2 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen,

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

12.3 Dachbegrünung auf Nebengebäuden

Dachflächen von Nebengebäuden bis zu einer Neigung von 15 Grad sind fachgerecht zumindest extensiv zu begrünen, sofern keine Anlagen zur Nutzung der Solarenergie installiert werden (Photovoltaik oder thermische Solaranlagen).

12.4 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

13 AUFSCHÜTTUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes, sind die an das Überschwemmungsgebiet (HQ100) angrenzenden Randbereiche des Baugebietes bis mindestens 0,5 Meter über das Niveau eines hundertjährigen Hochwassers, also bis mind. 689,80 m ü. NN aufzufüllen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften „Bitze – 2. Erweiterung“ überschneidet eine Teilfläche der bisher rechtsverbindlichen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bitze Erweiterung“ mit Rechtskraft vom 23.07.1993. Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Bitze – 2. Erweiterung“ wird die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Bitze Erweiterung“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 22°.

1.2 Dacheindeckung und -gestaltung

Für Dacheindeckungen sind nur Materialien in matter Tönung zulässig. Dacheindeckungen mit stark glänzenden Oberflächen Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig. Solar- und /oder Photovoltaikanlagen sind bis maximal 0,50 m über die Dachhaut zulässig.

1.3 Gestaltung der Fassaden

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig, sondern bestenfalls auf kleinen, deutlich untergeordneten Teilflächen verwendet werden.

2 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter und -sammelplätze 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 BEGRÜNUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, mit Ausnahmen der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante und bis zu einer maximalen Fläche von 8 m² je Gewerbebetrieb zulässig.

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

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Landesstraße L 432 ausgehen.

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

Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der L 432 sind Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. In einer erweiterten Anbaubeschränkungszone zwischen 15 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

5 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Die Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern sowie standortfremden Sträuchern und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

6 STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Minimierung der Barrierewirkung für Kleinsäuger sind Mauern nur zulässig, sofern es sich um Stützmauern handelt. Zulässige Stützmauern im Bereich der Grenze zur Eltaaue sind als Trockenmauer mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszubilden. Bei Verwendung von Natursteinen sind für den Naturraum typische Kalksteine zu verwenden.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 GEOTECHNIK / BAUGRUND

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Als Baugrund sind z.T. setzungsempfindliche Talablagerungen zu erwarten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

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 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 LANDESSTRASSE L 432

Hinweise des Planungsamtes (Straßenbau) beim Landratsamt Tuttlingen

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Sollten aufgrund des geplanten Baugebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der L 432 erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. U. U. erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Wir weisen darauf hin, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der L 432, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde / Landratsamt Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.

Eine u. U. geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Landesstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Sollten entlang der L 432 aufgrund der tiefer liegenden Grundstücke, Bebauung usw. nach den RPS Schutzplanken erforderlich werden, hat die Kosten für die Montage und die Ablösung der Schutzplanken die Gemeinde zu tragen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der L 432 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes

Grundwasser:

Grundwasserstandsdaten aus dem überplanten Bereich liegen uns nicht vor. Das Baugebiet grenzt im Westen unmittelbar an das rechtskräftig ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Elta. Im Hochwasserfall muss deshalb zeitweise von oberflächennahen Grundwasserständen ausgegangen werden.

Als behelfsmäßige Orientierung für den Grundwasserhochstand kann die Höhe der Grenzlinie des Überschwemmungsgebietes herangezogen werden. Unterhalb dieses Niveaus sollte auf eine Unterkellerung verzichtet werden.

Grundwasserneubildung

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

5 BODENSCHUTZ

Bei der baulichen Umsetzung der zukünftigen Bauvorhaben ist auf folgende Ausführungen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonen Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW-Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.)

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.

Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleifen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Verweis auf die durch das Umweltministerium herausgegebene Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) sowie auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des LRA TUT, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 RODUNGSZEITRÄUME VON BÄUMEN UND GEHÖLZEN (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 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.

7 GEHÖLZPFLANZUNG IM RANDBEREICH ZUR ELTAAUE

Im Bereich der Grundstücksgrenzen, welche an die Grünfläche der Eltaaue angrenzen, soll eine 2-3-reihige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit standortsheimischen Gehölzen der Pflanzliste 3 zur Minimierung von Beeinträchtigungen beitragen. Die geschlossene Gehölzpflanzung soll je angefangene 12m Grenzlänge mind. einen Baum enthalten.

Die Maßnahmenfläche befindet sich entsprechend der Plandarstellung direkt angrenzend, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Sie ist Bestandteil der planexternen Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

8 PFLANZUNGEN

Zeitraum der Pflanzungen / Unterhaltung

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens im 1. Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

Alle Neupflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Pflanzausfälle sind im darauffolgenden Jahr in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Sofern Gehölze im Zuge von baulichen Veränderungen entfernt werden müssen, sind diese an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzupflanzen.

9 PFLANZLISTEN

Im Plangebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potenziellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Bei extremen Standorten, z. B. im Falle einer Straßenraumbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Pflanzliste 1 - Straßenbäume

Bäume 1. Ordnung, Hochstämme StU 18/20

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Pflanzliste 3 – Gehölzpflanzungen oberhalb der Aue

Bäume 1 und 2. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 4 – Einzelgehölze auf Privatgrundstücken

Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Zitter-Pappel	Populus tremula

10 SCHUTZMASSNAHMEN GEGEN VOGELSCHLAG AN FENSTERSCHEIBEN

Zur Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden wird auf die Grundsätze der Schweizerischen Vogelwarte Sempach in „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen (Schmid et al. 2012).

Bei Fenstern, welche in Richtung der Außengrenze des Geltungsbereiches gerichtet sind, sollten die Scheiben für Vögel sichtbar gemacht werden, indem z.B. durch Offsetdruckverfahren Streifen oder Muster aufgebracht werden. Auf die weiteren Vorgaben, v.a. im Hinblick auf die Größe der verbleibenden, offenen Scheiben wird verwiesen (RÖSSLER & DOPPLER 2014).

11 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Hinweise des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 (3.200 Liter/Min.) zu dimensionieren.

Es sind mindestens 1 Überflurhydranten nach DIN EN 14384 mit Abgängen der Größe A, B, B an geeigneter Stelle aufzustellen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12 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.