



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> |
|--|

Stand: 20.01.2022 -Satzungsbeschluss-

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	6
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	7
6.1	Straßenverkehrsflächen	7
6.2	Verkehrsgrün	7
7	Von Bebauung frei zu haltende Flächen.....	7
7.1	Anbaubeschränkung L432.....	7
7.2	Sichtfelder	7
8	Zufahrtsverbot L 432.....	7
9	Flächen für Versorgungsanlagen	8
9.1	Umspannstation	8
9.2	Versorgungsanlagen und -leitungen	8
10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
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	9
12	Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
12.1	Insektenverträgliche Außenbeleuchtung	9
12.2	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen.....	9
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	Gestaltung 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.....	15

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8	Pflanzungen	15
9	Pflanzlisten	15
10	Schutzmassnahmen gegen Vogelschlag an Fensterscheiben	16
11	Brand- und Katastrophenschutz	16
12	DIN-Vorschriften.....	17

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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

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 bestehenden 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.

Hinweise:

Das bestehende, natürliche Geländeniveau ergibt sich für den Erweiterungsbereich (GE-2) aus den Bestands-Höhenlinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan keine Bestands-Höhenlinien verzeichnet sind (GE-1), ist der bestehende Geländeverlauf im Baugesuch nachvollziehbar 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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

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.

7.2 Sichtfelder

In Einmündungsbereichen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder entsprechend den Eintragungen im Plan von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

8 ZUFAHRTSVERBOT L 432

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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)

LR-1: Zur Sicherung einer Entwässerungs-Trasse für die hinterliegenden privaten Grundstücksflächen, wird im Bebauungsplan eine Leitungstrasse am westlichen Gebietsrand ausgewiesen. Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des hinterliegenden Grundstückes zu belasten.

LR-2: Zur Sicherung einer Entwässerungstrasse zu Gunsten der Gemeinde Seitingen-Oberflacht, wird im Bebauungsplan eine Leitungstrasse zwischen der Landesstraße L 432 und der geplanten Gewerbestraße ausgewiesen.

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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 zulässig.

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 Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, 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.

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 GESTALTUNG 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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mitteljuras, welche von quartärem Auenlehm sowie von Holozäne Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu einigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozäne Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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.

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)

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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

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

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes

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 Planer/Architekten, Baufirmen und Bauherren zu beachten.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünung, 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 außerhalb des Überschwemmungsgebiet, evtl. Aufbereitung von anstehendem Erdmaterial) anzustreben ist.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Bei geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober-)Böden auf Gemarkung Seitingen-Oberflacht ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Seitingen-Oberflacht mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden.
- 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.
- Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht in Mieten zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monate nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach dem Anlegen geeignet zu bepflanzen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf den Baugrundstücken zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.
- Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt, einzuholen.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten. Die Rechtsvorschrift § 12 BBodSchV ist zu beachten.

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

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Pflanzliste 2 – 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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Sträucher

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

Pflanzliste 3 – Einzelgehölze auf Privatgrundstücken

Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

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

Auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften wird hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung 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. Aus einsatztaktischen Gründen wird empfohlen, Hydrantenabstände von maximal 120 Metern einzuhalten.

Die Feuerwehr Seitingen-Oberflacht verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Tuttlingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 Metern bis 12 Metern nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 Metern aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

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.