



# **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dengenstraße Nord“**

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Örtliche Bauvorschriften  
C - Hinweise

Stand: 28.02.2024

**kommunal PLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH  
Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 / 730 50  
info@kommunalplan.de

Projekt: 1967

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	3
	1.1 <i>Dörfliches Wohngebiet (MDW)</i> .....	3
2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
	2.1 <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i> .....	3
	2.2 <i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i> .....	3
	2.3 <i>Höhe der baulichen Anlagen</i> .....	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	4
	3.1 <i>Bauweise</i> .....	4
	3.2 <i>Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen</i> .....	4
4	Garagen, Carports, PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze .....	5
	4.1 <i>Garagen und Carports</i> .....	5
	4.2 <i>Stellplätze</i> .....	5
	4.3 <i>Höhen von Garagen und Carports</i> .....	5
	4.4 <i>Tiefgaragen</i> .....	5
5	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen .....	5
6	Verkehrsflächen .....	5
	6.1 <i>Straßenverkehrsflächen</i> .....	5
	6.2 <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i> .....	5
7	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
	7.1 <i>Pflanzgebote auf Privatgrundstücken</i> .....	6
8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	6
	8.1 <i>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</i> .....	6
	8.2 <i>Metalleindeckungen von Dächern</i> .....	6
	8.3 <i>Dachbegrünung Flachdächer</i> .....	6
	8.4 <i>Minimierung Vogelschlag</i> .....	7
	8.5 <i>Reduktion von Lichtemissionen</i> .....	7
	8.6 <i>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</i> .....	7
	8.7 <i>Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</i> .....	7
9	Private Grünflächen .....	8
10	Altlastenstandort .....	8
11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	8
12	Lärmschutz .....	9
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	10
	1.1 <i>Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung</i> .....	10
	1.1.1 <i>Dachform bei Hauptgebäude</i> .....	10
	1.1.2 <i>Dachform bei Garagen</i> .....	10
	1.1.3 <i>Dachneigung Hauptgebäude</i> .....	10
	1.2 <i>Dacheindeckung</i> .....	10
	1.3 <i>Gestaltung von Nebenanlagen</i> .....	10
2	Stellplatzverpflichtung .....	10
3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	11
4	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	11
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>12</b>
1	Grundstücksentwässerung .....	12
2	Bodenschutz - Umgang mit Bodenmaterial .....	12
3	Regenwassernutzung .....	13
4	Geotechnik .....	13
5	Archäologische Funde .....	14
6	Pflanzliste .....	14
7	Brandschutz-Vorschriften .....	15
8	Grundwasserschutz .....	15
9	Sichtfelder bei Grundstückszufahrten .....	16

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

## 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

### 1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW)

(§ 5a BauNVO)

Zulässig in den Dörflichen Wohngebieten (MDW) sind alle Nutzungen gem. § 5a Abs. 2.

Auch ausnahmsweise **nicht** zulässig in den Dörflichen Wohngebieten (MDW) sind die in § 5a Abs. 3 genannten Nutzungen - Wirtschaftsstellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe i.V.m. der Höhenlage der baulichen Anlagen.

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

#### Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 + 3 BauNVO)

Für Dörfliche Wohngebiete werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen

Teil eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

## **2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

**2.3.1** Als Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Dachbegrenzungskante.

**2.3.3** Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,5 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

**2.3.4** Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Grundstücksflächen durch die im Plan eingetragenen, zulässigen EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen) in m. ü. NN bestimmt („Meter über Normal Null“). Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens, bei Bestandsgebäuden der Fertigfußboden.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Rohfußboden, bei Bestandsgebäuden der Fertigfußboden.

Bei fehlender Zuordnung der BZ zu Baugrundstücken gilt das Mittelmaß der angrenzenden Bezugshöhen.

Eine Überschreitung der vorgegebenen Bezugshöhen ist nicht zulässig. Im begründeten Ausnahmefall können Überschreitungen zugelassen werden, sofern Angrenzer-Belange dem nicht entgegen stehen.

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

### **3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

#### **3.1.1 Offene Bauweise (o)**

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### **3.1.2 Abweichende Bauweise**

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die im Baufenster MDW-2 vorhandenen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand können bei Neubebauung gemäß Bestand, abweichend von der festgesetzten Offenen Bauweise (o), an die vorhandene seitliche Grundstücksgrenze von 0 – 2,0 m herangebaut werden.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## **4 Garagen, Carports, PKW-Stellplätze und Tiefgaragen**

(§ 12 BauNVO)

### **4.1 Garagen und Carports**

Oberirdische Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

### **4.2 Stellplätze**

Im Plangebiet sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze (ST) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, wenn diese gem. Ziffer 8.1 der textlichen Festsetzungen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

### **4.3 Höhen von Garagen und Carports**

Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Geländes nach Fertigstellung der Baumaßnahme.

### **4.4 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind in den Baufenstern gemäß Planeintrag die Höchstzahl der Wohnungen, in Verbindung mit einer Mindestgrundstücksfläche pro Wohneinheit festgesetzt:

**MDW-1 je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.**

**MDW-2 je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.**

## **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### **6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im zeichnerischen Teil ausgewiesen:

Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg.

## **7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(9 Abs 1 Nr. 25a und b BauGB)

## **7.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (PFG 1)**

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die unbebauten Freiflächen der einzelnen Grundstücke auf mindestens 50 % zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück sind mindestens ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum (Hochstamm 10-12, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 und 2 sowie zwei standortgerechte Sträucher (Qualität: 60-100, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Die Gehölzstandorte sind frei wählbar.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die entsprechend den nachfolgenden Maßnahmen zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzlisten im Teil C unter Ziffer 6 zu entnehmen.

## **8 Flächen und 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 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung / -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), einschließlich Unterbau herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,4 muss gewährleistet und nachgewiesen werden.

### **8.2 Metalleindeckungen von Dächern**

Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei), darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

### **8.3 Dachbegrünung Flachdächer**

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen.

Ansaatstärke: ca. 2 g/m<sup>2</sup>.

## 8.4 Minimierung Vogelschlag

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, vorgelagerte Rankgitterbegrünung) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

## 8.5 Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur kleiner/gleich 2000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden. Eine Abstrahlung in die Umgebung ist zu vermeiden.

## 8.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

(nähere Ausführungen in spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

### 8.6.1 Fledermäuse:

**V1:** Um eine Tötung oder Schädigung sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausindividuen während der Bauphase zu vermeiden, müssen alle anstehenden Gebäudeumbau- bzw. Abrissarbeiten und Fällarbeiten im Winterhalbjahr von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden. Zudem sind alle von Umbau- und Abrissarbeiten betroffenen Gebäude unmittelbar vor dem Eingriff durch eine Gebäudekontrolle auf eine mögliche Nutzung als Winterquartier zu überprüfen. Dabei ist zu beachten, dass während der Anwesenheit von Fledermäusen kein Abriss bzw. Umbau erfolgen darf und ggf. in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Vergrämungs-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festzulegen sind.

**V2:** Sollte zu einem späteren Zeitpunkt in das Gebäude der nachgewiesenen Wochenstube (Dengenstraße Nr. 12) eingegriffen werden, muss das Gebäude erneut auf Fledermausbesatz geprüft und ggf. in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde geeignete Vergrämungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Der Eingriff darf nur erfolgen, wenn CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt wurden.

### 8.6.2 Vögel:

**V3:** Die Baufeldfreimachung einschließlich der Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Gebäudeabriss- und -umbaumaßnahmen ist außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, da zu dieser Zeit keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

## 8.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(nähere Ausführungen in spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

### 8.7.1 Fledermäuse

**CEF 1:** Anbringen von zwei Fledermaus-Fassadenquartieren bei Neubebauung auf dem Flurstück Nr. 3656.

Sofern potenzielle Fledermausquartiere durch die Arbeiten verloren gehen, ist dies zu dokumentieren.

### **8.7.2 Vögel:**

Im Rahmen von Baugesuchen im Plangebiet ist im Einzelnen zu prüfen bzw. nachzuweisen, inwieweit folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden:

**CEF 2:** Anbringen von drei künstlichen Turmfalken-Nisthilfen

**CEF 3:** Anbringen von drei Sperlings-Koloniekästen

**CEF 4:** Aufhängen von 10 Vogelnistkästen

## **9 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind als „Private Erholungsgärten“ zum Erhalt der heutigen Nutzung als Wiese, Baumgärten oder Hausgärten festgesetzt. Auf den Grundstücken ist nur eine bauliche Anlage als Geräteschuppen bis zu 20 cbm umbautem Raum zulässig.

Die gewerbliche Tierhaltung, einschließlich Errichtung von Haustierställen ist in den Erholungsgärten nicht erlaubt.

Zufahrtswege zu angrenzenden Baugrundstücken sind nur wasserdurchlässig gem. Ziffer 8.1 zulässig.

## **10 Altlastenstandort**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Bereich des im Planteil dargestellten „Altstandort Fuhrunternehmer Karl Irion“ T61.00.022 dürfen Erdarbeiten nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Die Entsorgung von Bauaushub aus diesem Bereich oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

## **11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche in einer Breite von 3,0 m parallel der östlichen Plangrenze wird ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten nachfolgender Nutzungen festgesetzt:

### **11.1 Verdoltes Gewässer „Schwarzer Graben“**

Über dem unterirdisch verlaufenden Gewässer darf keine Bebauung erfolgen, um sicher zu stellen, dass die Rohrleitung für Reparaturarbeiten zugänglich bleibt.

### **11.2 20-kV-Stromkabel**

Die Leitungstrasse des 20-kV-Kabels, einschließlich eines beidseitigen je 0,5 m breiten Schutzstreifens ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Einzelheiten sind mit der Netze BW GmbH abzustimmen.

## 12 Lärmschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm durch bauliche Maßnahmen festgesetzt:

- Einbau von Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen
- Geeignete Grundrissgestaltung durch Anordnung schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin).

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maßnahmen der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

#### **1.1 Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung**

##### **1.1.1 Dachform bei Hauptgebäude**

Freibleibend

##### **1.1.2 Dachform bei Garagen**

Freibleibend

##### **1.1.3 Dachneigung Hauptgebäude**

Freibleibend

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für Dacheindeckungen größer 15° Dachneigung sind Dachbegrünung, Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grau bis schwarze Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Dachaufbauten sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zu 1,0 m über der max. Firsthöhe zulässig.

#### **1.3 Gestaltung von Nebenanlagen**

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

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

Für das Abholen der Müllbehälter ist eine Fläche auf dem Baugrundstück am Straßenrand in der erforderlichen Größe nachzuweisen.

### **2 Stellplatzverpflichtung**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

## 2 Stellplätze / WE

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

In begründeten Ausnahmefällen kann von der geforderten Stellplatzzahl pro Wohneinheit abgewichen werden.

## 3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.1 Einfriedungen und Stützmauern

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Stützwände in einer Zone von 3 m Breite nicht zulässig.

Hecken, Bepflanzungen, Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m sind in einer Zone von 2,0 m Breite zulässig.

### 3.2 Abstand vom Straßenrand

Alle Bepflanzungen, Einfriedungen, Stützmauern usw. sind mind. 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

## 4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### Verbot von Schotterflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten vgl. § 21a NatSchG.

Das Anlegen von Schottergärten oder Steinböden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig.

Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.

## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Anmerkung: Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass der Abfluss von bebauten Flächen so gering wie möglich gehalten wird. Bei der Erschließung sollten daher alle Hof- und Parkflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, Schotterrassen,...) befestigt werden (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 8.1).

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnis-freien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m<sup>2</sup> der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.

Öffentliche Abwasseranlagen bedürfen gemäß § 48 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.

### **2. Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial**

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

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

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

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von

Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

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

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

Bezüglich der gültigen gesetzlichen Regelungen für die Verwendung von Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dienen soll ist zu beachten, dass dies bis zum 31.07.2023 die Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 ist und ab dem 01.08.2023 ist es die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021. Sofern der Bebauungsplan erst nach dem 01.08.2023 rechtskräftig wird, kann also direkt auf die Ersatzbaustoffverordnung bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Regelungen (für den Fall, dass die Ersatzbaustoffverordnung durch eine andere Regelung abgelöst wird) verwiesen werden.

### **3. Regenwassernutzung**

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

### **4. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Numismalmergel-Formation sowie der Amaltheenton-Formation. Diese werden im südlichen Grenzbereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

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

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

## 5. Archäologische Funde

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, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (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.

## 6. Pflanzliste

<b>Pflanzliste 1: Laubbäume</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002

<b>Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten</b>	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour

Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

<b>Pflanzliste 3: Sträucher</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002

## 7. Brandschutz-Vorschriften

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.

DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

## 8. Grundwasserschutz

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

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasser-

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

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.

## **9. Sichtfelder bei Grundstückszufahrten**

Bei geplanten Baumaßnahmen sollten die Grundstückszufahrten so angelegt werden, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

3m tiefe Sichtfelder sollten vor jeder sichtbehinderten Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen ab einer Höhe von 80cm über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden.

Aufgestellt: Tuttlingen, 28.02.2024

kommunalPLAN GmbH