
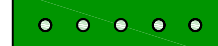

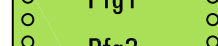

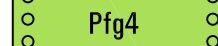

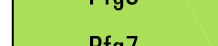







NUTZUNGSSCHABLONE

GE	GH <sub>max</sub> = 18,00m
0,8	
A	0°-15°

GEMEINDE  
**DAUCHINGEN**   
 BEBAUUNGSPLAN  
**"INTERKOM DVS"**  
 LAGEPLAN M 1:1000 19.10.2015

- Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)**  
 GH<sub>max</sub> Maximal zulässige Gebäudenhöhe (§18(1) BauNVO)  
 0,8 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§9(1) Nr.1 BauGB)**  
 A Abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)  
 - - - - - Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 BauGB)  
 - - - - - Baugrenze (§23(1) und (2) BauNVO)

- Flächen für Pflanzgebote (§9(1) Nr. 15 BauGB) i.v.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr. 25a BauGB)**
-  Pflanzgebot Einzelbaum
  -  Pflanzgebot Hecke
  -  Pflanzgebot Baumhecke
  -  Pflanzgebot 1: Pflanzung von Baumgruppen
  -  Pflanzgebot 2: Pflanzung einer Hecke
  -  Pflanzgebot 3: Pflanzung einer Baumreihe
  -  Pflanzgebot 4: Baumweise mit Aufenthaltsbereich
  -  Pflanzgebot 5: Pflanzung einer Baumhecke
  -  Pflanzgebot 6: Bäume im Bereich der Stellplätze
  -  Pflanzgebot 7: Nicht überbeute Flächen

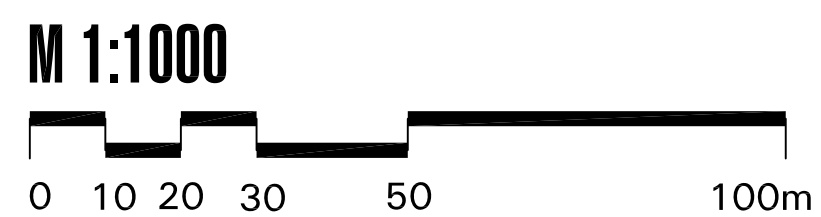
- Sonstige Planzeichen**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Interkom DVS"
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan "Riesenburg - 8. Änderung"
  -  Erweiterung Retentionsfläche

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der Nutzung	Max. zulässige Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§2 (1) BauGB)	am 16.06.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 (1) BauGB)	am 19.06.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (1) BauGB)	vom 20.06.2015 bis 20.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 (1) BauGB)	vom 20.06.2015 bis 20.07.2015
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§3 (2) BauGB)	am 27.07.2015
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über öffentliche Auslegung (§3 (2) BauGB)	am 27.07.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§3 (2) BauGB)	am 31.07.2015
Öffentliche Auslegung (§3 (2) BauGB)	vom 08.08.2015 bis 08.09.2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 (2) BauGB)	vom 08.08.2015 bis 08.09.2015
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§3 (2) BauGB)	am 19.10.2015
Satzungsbeschluss (§10(1) BauGB)	am 19.10.2015
Dauchingen, den .....	Bürgermeister .....
Bekanntmachung über Inkrafttreten (§10(3) BauGB)	am .....
Ausfertigung:	Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am .....
Dauchingen, den .....	Bürgermeister .....





SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

GEMEINDE

**DAUCHINGEN**

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Interkom DVS"**

**19. Oktober 2015**

**Gemeinde Dauchingen  
Deißlinger Straße 1  
78083 Dauchingen  
Tel.: 07720/9777-0**

**Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A**

**71636 Ludwigsburg**

# INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3 Bauweise
  - 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
  - 1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
  
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "INTERKOM DVS"
  - 2.1 Dächer
  - 2.2 Fassaden
  - 2.3 Werbeanlagen
  - 2.4 Einfriedungen, Geländeänderungen
  - 2.5 Gestaltung der Stellplatzflächen
  - 2.6 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser
  
3. HINWEISE
  - 3.1 Denkmalschutz
  - 3.2 Baugrund / Hydrologie
  - 3.3 Grundwasserschutz / Wasserrecht
  - 3.4 Schmutz- und Niederschlagswasser
  - 3.5 Bodenschutz
  - 3.6 Straßenbeleuchtung
  - 3.7 Baufeldfreimachung / Erschließungsarbeiten / Artenschutz
  - 3.8 Freiflächengestaltungsplan
  
4. ALLGEMEIN
  - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
  - 4.2 Rechtsüberleitungen
  
5. RECHTSGRUNDLAGEN

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Eine Wohneinheit pro Grundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist.  
Die Wohneinheit muss baulich mit dem Betriebsgebäude verbunden und diesem in Größe und Form untergeordnet sein.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

#### **1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil

#### **1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil bedeuten:

$GH_{\max}$  = maximal zulässige Gebäudehöhe

Untere Bezugshöhe zur Bemessung der Gebäudehöhe ist die Geländeoberfläche im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO BW.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante.

### **1.3 Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil bedeuten:



= abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne  
Längenbeschränkung innerhalb der Baugrenzen

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke**

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen so standsicher auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken entstehen.

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern von noch zu erstellenden Erschließungsanlagen bzw. im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Diese können durch Geländeangleichen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

## **1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### **1.6.1 Flächen mit Pflanzgeboten**

Pfg 1 Pflanzung von Baumgruppen

Am Rand des Gewerbegebietes ist ein Gehölzstreifen aus 8 Bäumen, in Gruppen angeordnet, auszubilden. Arten der Pflanzliste 1 und 2 sind mit Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist verbindlich, der Standort kann frei gewählt werden. Die Grenzabstände des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg für artgemäß mittelgroße oder schmale Bäume von 4,0 m sind zu beachten.

Pfg 2 Pflanzung einer Hecke zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebietes

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend der Planteileinzeichnung eine ca. 70,0 m lange und 5,0 m breite naturnahe Hecke mit Sträuchern (2xv., H 80-100 cm) aus Pflanzliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind mit regionalem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Der Herkunftsnachweis der Gehölze und Ansaaten ist vorzulegen.

Pfg 3 Pflanzung einer Baumreihe

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe mit 21 Bäumen und an der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Baumreihe mit 9 Bäumen mit Stammumfang 18/ 20 cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist verbindlich, der Standort kann frei gewählt werden.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind mit regionalem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Der Herkunftsnachweis der Gehölze und Ansaaten ist vorzulegen.

Die Grenzabstände des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg für artgemäß mittelgroße oder schmale Bäume von 4,0 m sind zu beachten.

**Pfg 4 Baumwiese mit Aufenthaltsbereich**

Die Fläche des Pfg 4 ist zu 80 % mit Solitärgehölzen der Pflanzliste 1, 3, 4 im Abstand von 10,0 m zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind mit regionalem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Der Herkunftsnachweis der Gehölze und Ansaaten ist vorzulegen.

Die Fläche des Pfg 4 kann zu 20 % gärtnerisch gestaltet werden, hier sind 50 m<sup>2</sup> befestigte Fläche in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

**Pfg 5 Baumhecke zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebietes**

An der südöstlichen Grundstücksgrenze ist eine dichte ca. 210,0 m lange und 12 m breite, freiwachsende Baumhecke mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 4 auszubilden.

Es sind mind. 11 Bäume mit Stammumfang 18/20 cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen. Die Hecke ist mit Sträuchern (3xv., H 100-125 cm) aus Pflanzliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind mit regionalem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Der Herkunftsnachweis der Gehölze und Ansaaten ist vorzulegen.

**Pfg 6 Bäume im Bereich der Stellplätze**

Je 6 angefangene PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 2 mit mindestens Stammumfang 16 / 18 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzfläche je Baum muss mindestens 4 m<sup>2</sup> bzw. 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum betragen.

Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen.

**Pfg 7 Festsetzungen für nicht bebaute Flächen**

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Die Verwendung standortheimischer Gehölze der Pflanzenlisten 1 bis 4 ist zu bevorzugen.

### 1.6.2 Pflanzlisten

Die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten erfolgte unter Berücksichtigung der Angaben für die Gemeinde Dauchingen aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002):

Pflanzenliste 1: Gebietsheimische Bäume für die Pflanzgebotsfläche

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehl-Beere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 2: Standortgeeignete Bäume für die Parkierungsfläche

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Prunus avium in Sorten	Vogelkirsche
Sorbus in Arten und Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (GALKD, o.D.) verwiesen, die Angaben zur Größe, Standorteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

Pflanzenliste 3: Regional standortgeeignete Obstbaumsorten

(Regionale, für den besonderen Standort geeignete Obstsorten; Wartenberg-Obstsorten in Obst und Garten 9/1985, BUND Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg)

Äpfel	Birnen
Äckerleapfel	Bartholomäusbirne
Antonowka	Grüne Jagdbirne
Bittenfelder Sämling	Oberösterreichische Weinbirne
Blumberger Langstiel	Schweizer Wasserbirne
Crab-Apfel	Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden
Gartenmeister Simon	Deutsche Hauszwetsche, Typ Achdorf
Heiß' Später	Franz Josef I.
Jakob Fischer	Große Grüne Reneklode
Lausitzer Nelkenapfel	Kandeler Zuckerzwetsche

Äpfel	Birnen
Leipferdinger Langstiel	Schöne von Löwen
Maunzenapfel	Wangenheims Frühzwetsche
Neuer Berner Rosenapfel	Wilhelmine Späth
Paffenhofer Schmelzling	
Purpurroter Cousinot	
Roter Bellefleur	
Ruhm von kirchwerder	Wildobst
Schöner von Herrnhut	Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Schwarzwälder Renette	Malus sylvestris – Holzapfel
Sonnenwirtsapfel	Prunus avium - Kirsche
Stina Lohmann	Prunus domestica – Pflaume
Transparent von Croncels	Pyrus communis – Birne
Trenklesämling	Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Unadinger Sämling	Sorbus domestica - Speierling
Weißer Klarapfel	Sorbus torminalis - Elsbeere

#### Pflanzenliste 4: Gebietsheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

GALK (o.D.): GALK e.V. Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume, Straßenbaumliste online; Straßenbaumliste online, <http://www.galk.de/>

LFU (2002): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Herausgeber) - Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002. Karlsruhe.



## 1.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (10) BauGB)

Dem Planungsgebiet "Interkom DVS" werden nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

### 1.7.1 Vorgezogene Maßnahmen für die Feldlerche

Um den Verlust an Lebensraum auszugleichen ist die vorhandene Feldlerchenpopulation im Umfeld durch Anlage eines Buntbrachestreifens (mind. 6 m Breite und mind. 100 m Länge, mit Abstand zu vertikalen Strukturen) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu stärken.

Die Gemeinde Dauchingen hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Anlage eines Buntbrachestreifens (90 x 6,7 m) auf den Flurstücken 2222 und 2272 festgelegt.

### 1.7.2 Vorgezogene Maßnahmen für die Zauneidechse

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 3433 sind in den Randbereichen der Nebenflächen der Retentionsanlagen im Umfang von 350 m<sup>2</sup> Habitatstrukturen (Totholz / Sandlinse / Steinschüttung) für Zauneidechsen anzulegen. Die Ersatzhabitate sind rechtzeitig vor der Baumaßnahme anzulegen, so dass diese zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits als Lebensraum wirken können.

### 1.7.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Ökokontomaßnahme 'Maßnahme Nachführung Aufwertung Boden':

Flurstück 390; Ausgangszustand/ Maßnahme: Aufgabe Ackernutzung bei Ackerflächen mit hoher Erosionsgefährdung, Umsetzung 2013

Ökokontomaßnahme 'Grünlandentwicklung Storen – Nachführung Lebensraum Wanstschrecke':

Flurstück 390; Entwicklung von extensivem Grünland als Lebensraum für die Wanstschrecke, Umsetzung 2007

Kompensationsmaßnahme Extensivierung Grünlandnutzung

Flurstück 2349: Extensivierung der Randbereiche, Mahd als Heuwiese im Juli (keine bzw. angepasste Düngung), Umsetzung ist in Planung

Kompensationsmaßnahme Extensivierung Mähwiese:

Flurstück 2786; Mahd als Heuwiese im Juli (keine bzw. angepasste Düngung), Umsetzung ist in Planung

Kompensationsmaßnahme 'Pflege Brachfläche im Schopfelestal':

Flurstück 2302; teilweise nach § 33 geschützter Biotop 'Halbtrockenrasen 'Riesenburg' S Dauchingen/ W Schopfelestal' (Nr. 179173260709) – der im Bestand brachliegende und versaumte Magerrasen wird durch Entbuschung und Pflegemaßnahmen erhalten, Umsetzung ist in Planung

Kompensationsmaßnahme 'Extensivierung Grünland':

Flurstück 2316, 2786/2 Mahd als Heuwiese im Juli (keine bzw. angepasste Düngung), Umsetzung ist in Planung

Kompensationsmaßnahme ,Umwandlung Acker in Extensivgrünland und Extensivierung Mähwiese:  
Flurstück 2252; Umwandlung des Ackeranteils in Mähwiese, Extensivierung Randbereiche, Mahd als Heuwiese im Juli (keine bzw. angepasste Düngung), Umsetzung ist in Planung

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "INTERKOM DVS"**

### **2.1 Dächer**

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### **2.1.1 Dachform / Dachneigung**

Es sind generell Dachformen mit einer Dachneigung bis maximal 15° zulässig.

Überschreitungen um bis zu 5° sind ausnahmsweise zulässig.

#### **2.1.2 Gestaltung der Dachflächen**

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung und gedeckten Farbtönen zulässig.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (z. B. Kupfer, Zink oder Blei) sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

#### **2.1.3 Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten dürfen die zulässige max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 3,0 m überschreiten.

### **2.2 Fassaden**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Als Fassadenmaterial ist das zum Gewerbe-Hallenbau übliche Material zulässig, nicht jedoch Textilmaterialien und Planen.

Fassadenbegrünungen sind zugelassen.

### **2.3 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unter Beachtung nachstehender Bestimmung zulässig:

- nur an der Stätte der Leistung,
- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- nur bis zur Höhe der Dachtraufen.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

### **2.4 Einfriedungen, Geländeänderungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2,3 m nicht überschreiten und müssen dort mind. 0,5 m zurückversetzt werden.

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes darf entlang von Grünflächen

und landwirtschaftlichen Flächen nicht verändert werden. Ausnahmsweise sind Veränderungen zur Gewährleistung der Regenwasserableitung zulässig.

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Ein Massenausgleich ist anzustreben.

## **2.5 Gestaltung der Stellplatzflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche Park- und Stellplatzflächen innerhalb des räumlichen Geltungsgebietes, bei denen eine Verunreinigung durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr nicht zu erwarten ist, sind einschließlich des Unterbaus mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a.

- wassergebundene Decken
- Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies-/ Splittfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Schotterrasen
- wasserdurchlässiges Betonpflaster

Wasserdurchlässige Pflaster- und Plattenbeläge sind einschließlich Bettung und Fugen filterstabil gegenüber darunterliegenden Schichten auszuführen.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentliche mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

## **2.6 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 45b (3) WG)

Das unschädlich belastete Niederschlagswasser von Dachflächen, Betriebsstellplätzen, Verkehrs- und Erschließungsflächen ist über ein modifiziertes Trennsystem abzuführen und in ausreichend dimensionierte Regenwasserbehandlungsbereiche einzuleiten (Versickerungs- / Rückhaltebecken und Retentionsbodenfilter).

Für das dabei auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (z. B. Pkw-Stellplätze, Umschlagsflächen, Erschließungsflächen, Straßen, etc.) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß dem Leitfaden "Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005) im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Die Entwässerungskonzeption bzw. die konkretisierende Ab- und Einleitung (Mulde, Regenwasserkanal, etc.) ist den Bauvorlagen beizufügen bzw. zwingend mit der Gemeinde Dauchingen oder mit einem von der Gemeinde Dauchingen beauftragten Fach-Ingenieurbüro verbindlich abzustimmen.



### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz** (§ 20 DSchG)

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, ist unverzüglich die Gemeinde Dauchingen und das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg bzw. die relevante Denkmalschutzbehörde zu unterrichten.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

#### **3.2 Baugrund / Hydrologie**

Im Plangebiet steht nach geologischer Karte unter Verwitterungsdeckschichten unbekannter Mächtigkeit und Resten von Gesteinen des Unteren Keupers flächenhaft Oberer Muschelkalk an.

Der flächenhaft vorherrschende Obere Muschelkalk ist dabei wegen seiner hohen Durchlässigkeit im Sinne eines vorbeugenden Grundwasserschutzes hydrogeologisch ungünstig.

Für ggf. erforderliche Auffüllungen ist daher nur der Einbau von unbelastetem Bodenmaterial (ZO), der in diesem Gebiet anstehenden Bodenartenhauptgruppe (Muschelkalk) zulässig.

Ggf. ist der Einbau von Bodenmaterial der Einstufung ZO bzw. geogen belastetes Bodenmaterial entsprechend der vorhandenen geogenen Hintergrundbelastung möglich.

Hierfür ist eine Einzelprüfung durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Darüber hinaus ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen in Baden-Württemberg im Maßstab M 1:350.000 liegt Dauchingen in der seismischen Zone 1.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind daher zu beachten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Interkom DVS" sind momentan keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sollten sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen Hinweis auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

### **3.3 Grundwasserschutz / Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Keckquellen I–III".

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet "Keckquellen" vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 und 2 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen bzw. eine Erlaubnis zu erwirken.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

### **3.4 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Die bauliche Sicherheit ist auf andere Art und Weise zu gewährleisten (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Keinesfalls dürfen Drainagen an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht

und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Abwasserbehandlungsanlagen möglich.

Park-, Stellplatz- und Hofflächen etc., die nicht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, sind in sickerfähiger bzw. wassergebundener Bauweise herzustellen.

Für Flächen, auf denen behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, ist eine ausreichende Vorbehandlung vorzusehen oder die Flächen müssen der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sollen im Hinblick auf eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats > 10 cm).

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

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.

### **3.5 Bodenschutz**

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden sollte möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden.

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

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 (DIN 19731).

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.

Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

### **3.6 Straßenbeleuchtung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdruck-Lampen oder warmweiße LED-Leuchten) auszuführen.

Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden. Streulicht in die freie Landschaft ist zu vermeiden.

### **3.7 Baufeldbereinigung / Erschließungsarbeiten / Artenschutz**

#### **3.7.1 Feldlerche**

Es ist eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Arten (Brutzeit der Feldlerche ca. von März bis August) einzuhalten.

#### **3.7.2 Zauneidechse**

Es ist eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse einzuhalten.

Die relevanten Arbeiten sind nur von Mitte März bis max. Anfang Mai (witterungsabhängig), wenn die Winterstarre der Zauneidechse beendet ist, und die Tiere bereits mobil sind, jedoch noch keine Eiablage stattfindet und nur im Zeitraum vor Beginn der Winterruhe im August zulässig.

### **3.8 Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzungen vorzulegen.



#### **4. ALLGEMEIN**

##### **4.1 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

##### **4.2 Rechtsüberleitungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Interkom DVS" und den örtlichen Bauvorschriften "Interkom DVS" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

## 5. **RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), geändert durch Art.2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I Seite 1224), Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 3 Förderalismusreform-Begleitgesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 19 Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I Seite 2878), Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316), Art. 14 FGG-Reformgesetz v. 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), Art. 2 G zur Neufassung des ROG und zur Änd. anderer Vorschriften v. 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), Art. 4 ErbschaftssteuerreformG v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), Art. 4 G zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege v. 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) und Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585) Art. 4 Europarechtsanpassungsgesetz. Erneuerbare Energien (BAG EE) v. 12.4.2011 (BGBl. S. 619), Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 1 G zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestbeständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen v. 15.7.2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466) und Art 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209) und durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389)

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58)