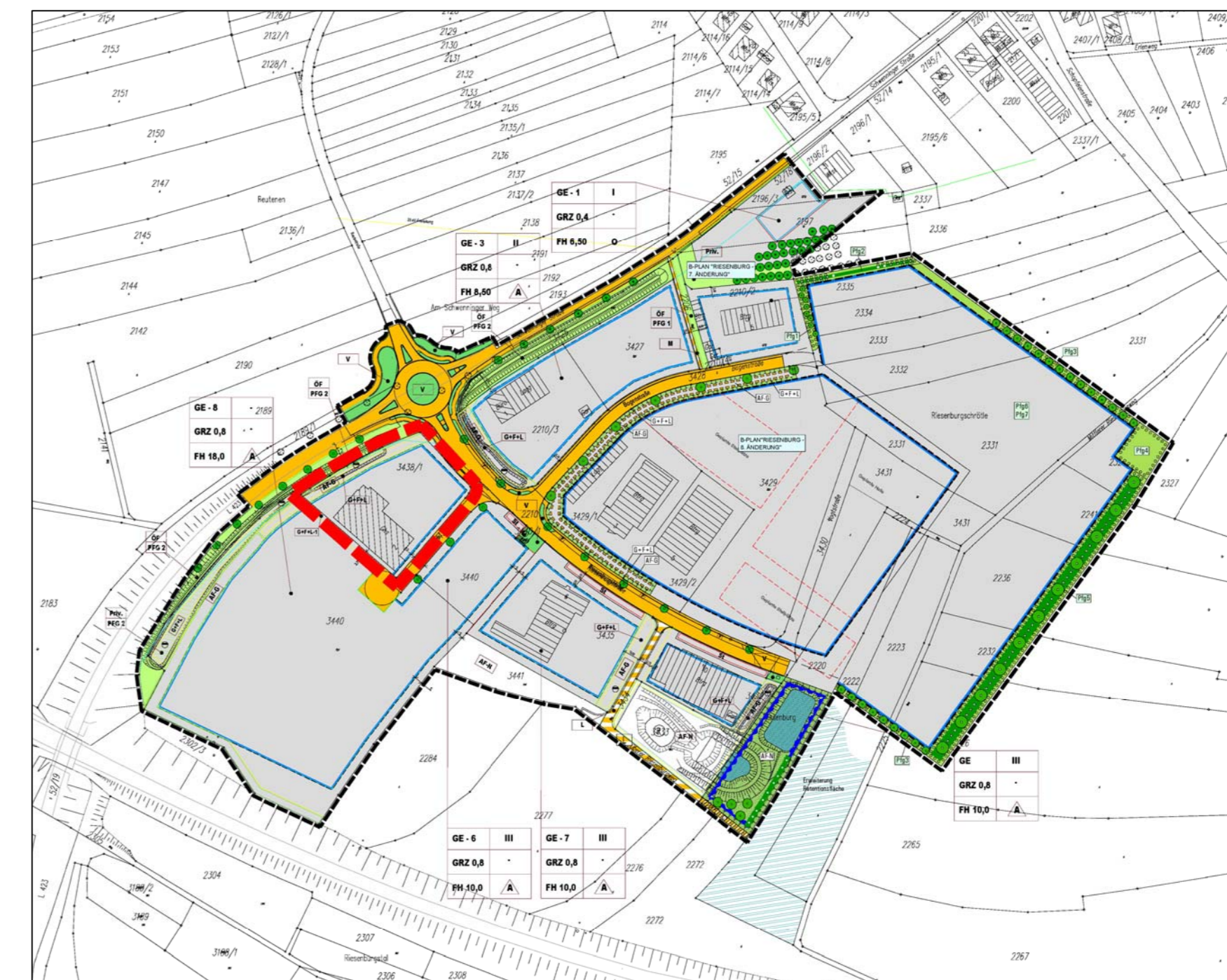


GESAMTPLAN "RIESENBURG" NACH  
8. ÄNDERUNG UND "INTERKOM DVS"



**HINWEIS**  
Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Riesenburg - 10. Änderung" gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen (Gesamt-) Bebauungsplans "Riesenburg" bzw. der relevanten Änderungen "Riesenburg" und "Interkom DVS"

NUTZUNGSSCHABLONE

1	SO	GH <sub>max</sub> = 10,00m
	0,8	
	A	0°-15°

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

VERFAHRENSVERMERKE

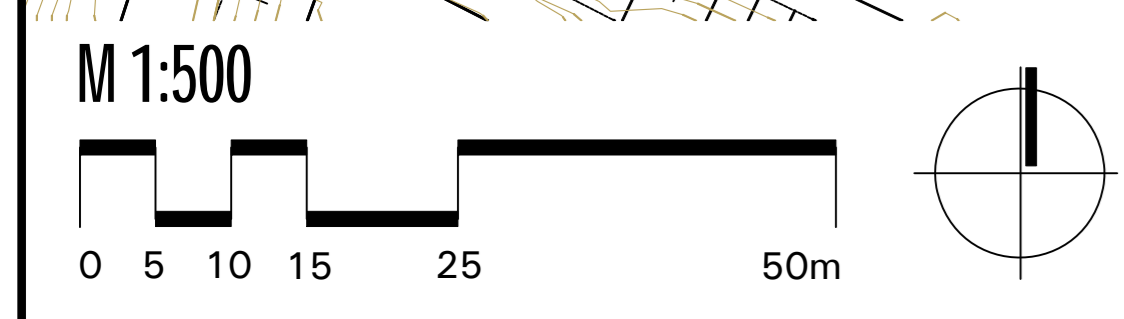
Beschluss der "Vorhabenbezogenen 10. Änderung des Bebauungsplans Riesenburg mit Vorhabens- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren" (§ 13a (2) Nr. 1 BauGB)	am	29.01.2018		
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 13a (3) BauGB)	am	02.02.2018		
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)	vom	14.02.2018	bis	15.03.2018
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13a (2) Nr. 1 BauGB)	vom	14.02.2018	bis	15.03.2018
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	am	16.04.2018		
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	am	30.04.2018		
Mitteilung des Beschlusses über Bedenken und Anregungen an die einzelnen Bürger und die Träger öffentlicher Belange, welche Bedenken und Anregungen vorgebracht haben (§ 3 (2) BauGB)	am	30.04.2018		
Dauchingen, den .....	Bürgermeister	.....		
Bekanntmachung über Inkrafttreten (§ 10 BauGB)	am	27.04.2018		
Ausfertigung: Die Übereinstimmung der Änderung des Bebauungsplanes mit dem am .....				
Dauchingen, den .....				



"Vorhabenbezogene 10. Änderung des Bebauungsplans Riesenburg mit Vorhabens- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB"

LAGEPLAN M 1:500 16.04.2018

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)  
**SO** Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Lebensmittelmarkt (§ 11(3) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)  
GH<sub>max</sub> 0,8 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 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 Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Flächen für Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasserableitung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)  
Leitungsrecht - Niederschlagswasserableitung  
Geh- und Fahrrecht - Zugangsberechtigung
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 14, Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a und b)  
Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- AF - G Ausgleichsflächen auf gewerblichen Flächen
- Sonstige Planzeichen  
--- Grenze des Bebauungsplans "Riesenburg - 10. Änderung"  
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Riesenburg" nach 8. Änderung



SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

GEMEINDE

**DAUCHINGEN**

TEXTTEIL

**"Vorhabenbezogene 10. Änderung des Bebauungsplans Riesenburg mit Vorhabens- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB"**

**16. April 2018**

**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 die Abwasserbeseitigung
  - 1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
  - 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "VORHABENBEZOGENE 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS RIESENBURG MIT VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB"
  - 2.1 Dächer
  - 2.2 Fassaden
  - 2.3 Werbeanlagen
  - 2.4 Einfriedungen
  - 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 Beleuchtung
  
4. ALLGEMEIN
  - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
  - 4.2 Rechtsüberleitungen
  
5. RECHTSGRUNDLAGEN

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel  
(Lebensmittelmarkt) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m<sup>3</sup>.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Einzelhandelsbetrieb baulich unmittelbar zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, jedoch nicht als freistehende Einzelhäuser.

### **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

Die Bezugshöhe der festgesetzten Höhe ist die fertige Oberkante der erschließenden öffentlichen Straße (Pfeilstraße) in Straßenmitte (Achse), senkrecht zur Mitte des Gebäudes.

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.

Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> sind für untergeordnete Bauteile und Vorbauten unter Berücksichtigung der §§ 5 und 6 LBO zulässig.

### **1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen dienen der Abwasserbeseitigung in Form von Retentionsmulden, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

## **1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die Höhenlage des vorhandenen Gebäudes darf entlang von Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen nicht verändert werden.

Ausnahmsweise sind Veränderungen zur Gewährleistung der Regenwasserabteilung zulässig.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,20 m und in einer Tiefe von ca. 0,50 m sowie Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden.

## **1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

### **1.7.1 Leitungsrechte**

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht (L) gilt zugunsten der Gemeinde Dauchingen und dient der Abführung des unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers der Grundstücksbereiche entlang der Pfeilstraße.

Dieser Schutzstreifen darf auf seiner im zeichnerischen Teil eingetragenen Breite und Länge nicht überbaut werden.

### **1.7.2 Geh- und Fahrrechte**

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Geh- und Fahrrecht (G+F) gilt zugunsten der Gemeinde Dauchingen und dient der Zugangsberechtigung der Gemeinde Dauchingen im Bedarfsfall.

Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass der eingetragene Schutzstreifen auf gesamter Länge und Breite (entspr. Planeintrag) begeh- und befahrbar ist.

## **1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)

AF-G Fläche zum Schutz und zur Entwicklung der Natur auf gewerblichen Flächen – ökologische Ausgleichsfläche

Die bestehenden Vegetationsstrukturen im Verlauf des Muldensystems entlang der Schwenninger Straße sind dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen sind einmal im Jahr zu mähen und das Schnittgut ist aufzunehmen.

Die Zugänglichkeit von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf durch Zäune, Bepflanzung, etc. nicht eingeschränkt werden.

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

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### **1.9.1 Freiflächeneingrünung Baugrundstücke**

Die Baugrundstücke sind mindestens zu 20 % gärtnerisch mit Rasen, Bäu-

men der Pflanzenliste 1 "Bäume 1. Ordnung" in der Qualität StU 16-18 und Sträuchern der Pflanzenliste 3 "Sträucher" anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für diese Pflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumstandorte auszubilden.

Baumstandorte müssen zu Leitungen einen Abstand von mind. 2,50 m aufweisen.

Die Anpflanzungen sind verstärkt im Bereich der Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

Bei Nachweis betrieblicher Notwendigkeit kann eine Unterschreitung zugelassen werden, wenn ein doppelt so großer Einsatz in Form einer Dachbegrünung nachgewiesen wird.

#### 1.9.2 Stellplatzanlagen

Stellplatzflächen / -anlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern.

Je 16 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 2 "Bäume 2. Ordnung" in der Qualität StU 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für diese Pflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumstandorte auszubilden.

Abgängige Exemplare sind zu ersetzen.

Baumstandorte müssen zu Leitungen einen Abstand von mind. 2,50 m aufweisen.

#### 1.9.3 Pflanzenlisten

Es sind nachfolgende gebietsheimische, standortgerechte Gehölze gemäß LfU Karlsruhe, 2002, „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg – Das richtige Grün am richtigen Ort“ zu verwenden:

##### Pflanzenliste 1 – Bäume, 1.Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

##### Pflanzenliste 2 – Bäume, 2.Ordnung

Betula pendula	Hänge-Birke
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Populus tremula	Espe

Pflanzenliste 3 – Bäume, 3.Ordnung

*Crataegus monogyna*

*Crataegus laevigata*

*Viburnum opulus*

*Viburnum lantana*

*Corylus avellana*

*Comus sanguinea*

*Rhamnus cathartica*

*Rosa canina*

*Rosa rubiginosa*

*Ligustrum vulgare*

*Euonymus europaeus*

*Prunus spinosa*

*Sambucus nigra*

Eingrifflicher Weißdorn

Zweigrifflicher Weißdorn

Gewöhnlicher Schneeball

Wolliger Schneeball

Hasel

Roter Hartriegel

Echter Kreuzdorn

Echte Hundsrose

Wein-Rose

Gewöhnlicher Liguster

Pfaffenhütchen

Schlehe

Schwarzer Holunder

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "VORHABENBEZOGENE 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS RIESENBURG MIT VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB"**

### **2.1 Dächer**

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

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

Es sind generell Dachformen mit einer Dachneigung bis maximal 20° 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 sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Dachflächen sind in dauerhaft extensiver Begrünung zulässig. Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

Solaranlagen sind zulässig.

#### **2.1.3 Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten dürfen die zulässige max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 3,00 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, Geländeveränderungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2,30 m nicht überschreiten und müssen dort mind. 0,50 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 offenen privaten Stellplatzflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind einschließlich des Unterbaus mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a.

- Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen-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. § 55 WHG)

### **2.6.1 Dachflächenwasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen kann genutzt werden (Brauchwassernutzung) oder ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in die Rückhalte mulden zu führen.

Der Überlauf ist der öffentlichen Regenwasserableitung zuzuführen.

### **2.6.2 Oberflächenwasser**

Oberflächenwasser von Betriebsstellplätzen, Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie von Erschließungsstraßen ist über einen Benzin- / Ölabscheider in ein Regenüberlaufbecken einzuleiten und über einen abgedichteten Graben der öffentlichen Regenwasserableitung zuzuführen.

Falls betriebsbedingte oder topographische Gründe entgegenstehen (Nachweis erforderlich) ist dieses Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Diese Festsetzungen schließen notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

### **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**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Trigonodusdolomits. Dieser wird teilweise von quartären Lockergesteinen (Holozäne 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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus näherer Umgebung bekannt. 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro 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 "Riesenburg – 8. Änderung" 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**

(entspr. Hinweise des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz im Rahmen der Bebauungsplanung "Riesenburg", 7. Änderung)

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. § 37 Abs. 2 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Erdwärmesonden sind in der weiteren Schutzzone (Wasserschutzgebiet, Zone III) nicht zulässig.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 Abs. 4 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**

(entspr. Hinweise des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz im Rahmen der Bebauungsplanung "Riesenburg", 7. Änderung)

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.

Abfließendes Niederschlagswasser von Stellplatz- und Hofflächen etc., das nicht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem

Verkehr verunreinigt werden kann, sollte nur nach entsprechender Vorbehandlung über die belebte Bodenzone versickert werden.

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.

Es wird empfohlen, unbelastetes Oberflächen- und Dachwasser in Zisternen zu sammeln bzw. auf dem Grundstück zurückzuhalten oder durch Versickerung dem Boden zuzuführen.

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**

(entspr. Hinweise des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz im Rahmen der Bebauungsplanung "Riesenburg", 7. Änderung)

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 Bepflanzungen 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.

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.

Das bei Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets wieder zu verwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Boden 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 ist. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. (Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu).

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.

### **3.5 Beleuchtung**

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.

## **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 "Vorhabenbezogene 10.Änderung des Bebauungsplans Riesenburg mit Vorhabens- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB" und den örtlichen Bauvorschriften "Vorhabenbezogene 10. Änderung des Bebauungsplans Riesenburg mit Vorhabens- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB" 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 03. November 2017 (BGBl. I S.3634).

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 und S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612 und 613).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).