

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

GEMEINDE

**DAUCHINGEN**

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Riesenburg – 9. Änderung und Erweiterung"**

**09. Juli 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 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
  - 1.6 Flächen für Abwasserbeseitigung
  - 1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
  - 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 1.9 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
  - 1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.11 Pflanzenlisten
  - 1.12 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen
  
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "RIESENBURG – 9. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"
  - 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 Beleuchtung
  - 3.7 Garagenstandorte / Parkierung
  
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:

$G_{H_{max}}$  = 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 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil bedeuten:

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –  
Mischverkehrsfläche / Gewerbeerschließung
- Gehwegflächen

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

## **1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

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

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

(§ 9 (1) Nr. 17 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.

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

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

### **1.8.1 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 gesamten im zeichnerischen Teil eingetragenen Breite und Länge nicht überbaut werden.

### **1.8.2 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.

**1.9 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. 25a und b BauGB)

AF–G Maßnahmen / Ökologische Ausgleichsflächen auf privaten gewerblichen Flächen

Die bestehenden Vegetationsstrukturen im Teilabschnitt des bestehenden privaten Muldensystems entlang der Schwenninger Straße (L 423) sind dauerhaft zu erhalten.

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

Analog hierzu ist die bestehende private Retentionsmulde im Bereich der eingetragenen PFG 2-Fläche im Verlauf der Schwenninger Straße ("Mulde L 423") zu erweitern.

Sowohl diese neu anzulegende bzw. erweiterte Mulde, als auch die Fläche ohne Entwässerungsfunktion im weiteren Verlauf der Schwenninger Straße (L423) und der B 523 ist dabei mit einer Saadmischung für frische Wiesen anzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

Das Mähgut ist abzuräumen.

AF–N Maßnahmen / Ökologische Ausgleichsflächen auf öffentlichen naturnahen Flächen

Es ist eine ausreichend dimensionierte Versickerungsmulde / Retentionsbereich anzulegen.

Auf gesamter eingetragener Fläche ist dabei ein Landschaftsrasen für Feuchtlagen (z.B. Saadmischung RSM 7.3) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen.

Das Mähgut ist abzuräumen.

**1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

PFG 1 Freiflächeneingrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gestalterisch mit Rasen, Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Es sind Sträucher der Pflanzenliste 3 "Sträucher" (siehe Pkt. 1.11.3) zu verwenden.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 "Bäume 1. Ordnung" (siehe Pkt. 1.11.1) in der Qualität StU 16-18 zu pflanzen 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.

#### Stellplatzanlagen

Stellplatzflächen / -anlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern.

Je 10 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 2 "Bäume 2. Ordnung" (siehe Pkt. 1.10.2) 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.

#### PFG 2 Fläche entlang Schwenninger Straße (L 423)

Auf der eingetragenen Fläche ist eine artenreiche Fettwiese mittlerer Standards zu entwickeln.

Die Fläche ist durch regelmäßige Mahd offenzuhalten, jedoch nicht öfter als zwei- bis dreimal jährlich.

Das Mähgut ist abzuräumen.

### **1.11 Pflanzenlisten**

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

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

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stiel-Eiche

#### **1.11.2 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

#### 1.11.3 Pflanzenliste 3 – Bäume, 3.Ordnung

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Hasel
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### 1.12 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan "Riesenburg – 9. Änderung und Erweiterung" werden nachfolgende gebietsexterne Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

##### 1.12.1 Umbau eines reinen Fichtenforstes

Auf den Flurstücken Nr. 2648, Nr. 2648/1 und Nr. 2648/2 ist der reine Fichtenforst in standortgerechte Waldgesellschaften entlang des Neckars umzubauen.

##### 1.12.2 Anlage einer Streuobstwiese

Im Gewinn Lunital ist auf den Flurstücken Nr. 522 und Nr. 527 eine Streuobstwiese in einer Gesamtgröße von 9.285 m<sup>2</sup> anzulegen.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "RIESENBURG – 9. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"**

### **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 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. 3,0 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.



Eine Blendwirkung auf die Verkehre der klassifizierten Straßen ist auszuschließen.

## **2.4 Einfriedungen, Geländeveränderungen**

(§ 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 offenen privaten Stellplatz- und Hofflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, die nicht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sind in nachfolgender Form bzw. Materialien auszuführen.

Zulässige Beläge sind:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteinen
- Rasenwaben
- wasserundurchlässige Beläge

Nicht zulässige Beläge sind:

- Wassergebundene Decken
- Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Kies-/Splittfugen
- Schotterrasen
- wasserdurchlässiges Betonpflaster

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

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

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 WHG)

Das unschädlich belastete Niederschlagswasser von Dachflächen, Betriebsstellplätzen, Verkehrs- und Erschließungsflächen ist in bereits bestehenden bzw. entsprechend zu erweiternden Regenwasserbehandlungsanlagen (Mulde L 423 – Bestand und Erweiterung und Mulden oberhalb B 523 – Neubau) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Riesenburg – 9. Änderung und Erweiterung" einzuleiten.

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

Die Entwässerung gesonderter Flächen auf den privaten Grundstücken (z. B. Flächen die aus topographischen Gründen nicht an den Regenwasserkanal bzw. die Entwässerungsanlagen / Mulden angeschlossen werden können, Umschlagsflächen, etc.) ist generell ebenfalls mit der Gemeinde Dauchingen oder mit einem von der Gemeinde Dauchingen beauftragten Fach-Ingenieurbüro zur Gewährleistung der entsprechenden Regenwasserbehandlung, - rückhaltung oder -versickerung verbindlich abzustimmen.

### **3. HINWEISE**

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

Werden bei Erdarbeiten Funde angetroffen (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde entdeckt (z. B. Mauern, Gruben, Gräber, Brandschichten), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart und die Gemeinde Dauchingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind zur sachgerechten Begutachtung mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige unverändert im Boden zu belassen bzw. in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Trigonodusdolomits.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird dieser lokal 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.

Aus dem digitalen Geländemodell ergeben sich Hinweise auf eine mögliche Verkarstungserscheinung (Doline) im Osten des Plangebietes im Zentrum des Flurstückes Nr. 2284. Weitere Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind im gesamten Plangebiet nicht auszuschließen und auch in näherer Umgebung vorhanden.

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 Versickerungs-gutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter 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 – 9. Änderung und Erweiterung" 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. bzw. 8. 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. § 43 Abs. 1 und 2 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen bzw. eine Erlaubnis zu erwirken.

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. § 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**

(entspr. Hinweise des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz im Rahmen der Bebauungsplanung "Riesenburg", 7. bzw. 8. 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.

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**

(entspr. Hinweise des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz im Rahmen der Bebauungsplanung "Riesenburg", 7. bzw. 8. 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.

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.

### **3.6 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.

### **3.7 Garagenstandorte / Parkierung**

Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen, etc. vorgesehen werden.

#### **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 "Riesenburg – 9. Änderung und Erweiterung" und den örtlichen Bauvorschriften "Riesenburg – 9. Änderung und Erweiterung" 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).