



Gemeindeverwaltung  
Marktplatz 2  
78544 Aldingen

---

## **Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften**

### **Nagelsee II**

- |  |
|--|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen<br/>B - Örtliche Bauvorschriften<br/>C - Hinweise / Empfehlungen</p> |
|--|

*Stand: 12.09.2022*

*(Vorentwurf)*

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Industriegebiet (GI) .....	4
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	5
2.2	Baumassenzahl (BMZ) .....	5
2.3	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen.....	5
<b>3</b>	<b>Bauweise</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>6</b>
6.1	Straßenverkehrsflächen .....	6
<b>7</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> .....	<b>6</b>
7.1	Umspannstation.....	6
7.2	Versorgungsanlagen und -leitungen .....	6
<b>8</b>	<b>Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>7</b>
10.1	Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .....	7
10.2	Insektenverträgliche Außenbeleuchtung .....	7
10.3	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen.....	8
10.4	Verwendung offenporiger Beläge .....	8
10.5	Bauliche Vermeidung von Vogelschlag.....	8
<b>11</b>	<b>Anpflanzen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>8</b>
11.1	Pfg 1: Bepflanzungen im Bereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
11.2	Pfg 2: Generelle Pflanzbindung für Bäume – privat - (im Lageplan nicht dargestellt). .....	8
11.3	Pfg 3: Begrünung von Stellplätzen – privat - (im Lageplan nicht dargestellt) .....	8
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Äussere Gestaltung baulicher Anlagen</b> .....	<b>9</b>
1.1	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung.....	9
1.2	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	9
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Einfriedungen</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Stützmauern</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Versorgungsleitungen</b> .....	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Kanalhausanschlüsse</b> .....	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Drainagen</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Private Wasserdruckerhöhungsanlagen</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Hochwasserschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Archäologische Denkmalpflege</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Gashochdruckleitung (Terranets BW GmbH)</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Pflanzenlisten</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Natur und Artenschutz)</b> .....	<b>15</b>
9.1	Baubeginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit.....	15
9.2	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz) .....	15
9.3	Empfehlung: Extensive Dachbegrünung .....	15
9.4	Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern.....	15

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

	9.5	Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall.....	15
<b>10</b>		<b>Geotechnik.....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>		<b>Landwirtschaftliche Immissionsbelastungen .....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>		<b>Brand- und Katastrophenschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>13</b>		<b>DIN-Vorschriften.....</b>	<b>16</b>

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

*Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.*

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nagelsee II“ überschneidet eine Teilfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nagelsee, 1. Änderung“ rechtskräftig seit 19.11.2021. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Nagelsee II“ wird der Bebauungsplan „Nagelsee, 1. Änderung“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.*

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO).

#### 1.1 Industriegebiet (GI)

gemäß § 9 BauNVO

##### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

##### Ausnahmen:

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerks-, Dienstleistungs-, Produktions-, oder Verarbeitungsbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und eine Verkaufsfläche vom 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### Ausschlüsse:

(§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme der o.g. betriebsbezogenen Verkaufseinrichtungen auf untergeordneten Flächen,
- Freistehende Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind als alleinige Hauptnutzung der Gewerbegrundstücke nicht zulässig. Als untergeordnete Nutzung dürfen freistehende Solar- und/oder Photovoltaikanlagen auf maximal 20% der Grundstücksfläche errichtet werden.

## 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Industriegebiet ist entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

### 2.2 Baumassenzahl (BMZ)

(§ 21 BauNVO)

Für das Industriegebiet ist entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt.

### 2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

#### **Gebäudehöhen:**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im gesamten Industriegebiet auf 16,00 m über EFH begrenzt.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe bis zum obersten Gebäudeabschluss (z.B. oberste Dachbegrenzungskante bzw. First oder Attika).

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgesetzte Höhe auf maximal 20 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,00 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind von der vorgenannten prozentualen Flächenbegrenzung ausgenommen. Sie dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,0 m überschreiten.

#### **Erdgeschoßrohfußbodenhöhe – EFH:**

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe wird für die jeweiligen Baufelder durch Planeintrag der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe festgesetzt (EFH Rohfußboden).

Abweichungen von +/- 1,00 m sind zulässig.

Die Abgrenzung zwischen Bereichen unterschiedlicher EFH ergibt sich aus der Plandarstellung („Knödellinie“).

- EFH Höhen werden im Verfahrensverlauf nachgetragen -

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**3 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen ist nicht begrenzt.

**4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

**5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, die wie Gebäude wirken, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen, wie auch Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Lagerplätze und sonstige befestigte Freiflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

**6.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Herstellung von Straßen- und/oder Wegekörpern sowie Betonstützkörper für Randeinfassungen in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von 0.80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf privaten Flächen von den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

**7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 13 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

**7.1 Umspannstation**

Entsprechend der Plandarstellung wird im Baugebiet eine Fläche für eine Umspannstation zur gebietsinternen Stromversorgung ausgewiesen.

*- wird im Verfahrensverlauf ggfs. in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ergänzt -*

**7.2 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist die Erstellung, Unterhaltung und der Betrieb von Überflurhydranten, Straßenbeleuchtungen, Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf privaten Flächen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**8 VERSORGUNGSLEITUNGEN / MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen und -trassen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.

Innerhalb der bezeichneten Flächen sind Hoch- und Tiefbauarbeiten nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig. Sonstige Nutzungen sowie Bepflanzungen sind nur bedingt und nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig.

Entsprechend der Plandarstellung sind festgesetzt:

**LR-1:** Leitungsrecht zu Gunsten der Terranets BW GmbH gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB, entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil, im Hinblick auf Betrieb, Überwachung und Unterhaltung der bestehenden Erdgashochdruckleitung einschl. parallel dazu verlegter Telekommunikationskabel.

*Auf die Hinweise und Sicherheitsbestimmungen der Terranets BW GmbH wird hingewiesen (Kapitel C „Hinweise und Empfehlungen“).*

**9 GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil.

Im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünflächen sind entsprechend der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote sowie der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu gestalten und zu pflegen.

**10 FLÄCHEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**10.1 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Im Bebauungsplan festgesetzte *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sind entsprechend der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote zu gestalten und zu pflegen.

**10.2 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtung, die Außenbeleuchtung auf Baugrundstücken sowie indirekt beleuchtete Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden.

Um die Umgebung vor Lichtimmissionen zu schützen, sind Lichtemissionen, die in den oberen Halbraum und in die Horizontale emittiert werden, zu vermeiden. Die Abstrahlungsgeometrie soll in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen. Abstrahlungen in flachen Winkeln und insbesondere in Abstrahlwinkeln  $>70^\circ$  sind soweit möglich zu vermeiden. Grünflächen, Gehölzpflanzungen oder andere Freiflächen dürfen nicht angeleuchtet werden. Die Farbtemperatur ist auf 3000 Kelvin zu beschränken.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 10.3 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

### 10.4 Verwendung offenporiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

### 10.5 Bauliche Vermeidung von Vogelschlag

Großflächige oder stark spiegelnde Glasscheiben an Gebäudefassaden, die zur freien Landschaft hin exponiert sind (d.h. nach Südwesten bis Nordosten), sind zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15%, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zu verwenden. Die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) sind zu beachten.

## 11 ANPFLANZEN SOWIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 11.1 Pfg 1: Bepflanzungen im Bereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plan als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellten Flächen sind zu 70 % mit groß- und mittelgroßkronigen Bäumen sowie Sträuchern gemäß Pflanzenlisten A, B und C heckenartig zu bepflanzen. 30 % der Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten (ein- bis zweimal jährlich mähen, Mähgut abräumen).

Vom Pflanzgebot ausgenommen sind Grünflächen, die von einem Leitungsrecht überlagert sind.

### 11.2 Pfg 2: Generelle Pflanzbindung für Bäume – privat - (im Lageplan nicht dargestellt).

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum lt. Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Nadelgehölze und standortfremde Gehölze dürfen nicht verwendet werden.

### 11.3 Pfg 3: Begrünung von Stellplätzen – privat - (im Lageplan nicht dargestellt)

Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Zur Begrünung der Stellplätze ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen.

Baumpflanzungen zur Begrünung von PKW-Stellplätzen sind auf die "Generelle Pflanzbindung für Bäume" anrechenbar.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

*Für die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.*

*Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften „Nagelsee II“ überschneidet eine Teilfläche der bisher rechtsverbindlichen Örtlichen Bauvorschriften „Nagelsee, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 19.11.2021. Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Nagelsee II“ werden die Örtlichen Bauvorschriften „Nagelsee, 1. Änderung“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.*

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

## **1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Dacheindeckungen dürfen nur in nicht glänzender und gedeckter Farbtönung ausgeführt werden.

### **1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dachflächen > 15° Dachneigung parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen.

Auf flach geneigten Dächern < 15° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 1,00 m über die Dachfläche zulässig.

## **2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, mit Ausnahme der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen. Eine Gestaltung als Schottergärten ist ausgeschlossen.

## **3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter und -sammelplätze sind durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**4 WERBEANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante zulässig.

Zulässig sind nur Werbeanlagen unbeleuchteter Art. Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele und Ähnliches sind unzulässig.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die K 5910 ausgehen.

**5 EINFRIEDUNGEN**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sicherheitstechnische Belange dies erfordern.

Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

**6 STÜTZMAUERN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Größere Höhenversprünge sind abgestuft durch mehrere Stützmauern mit einem Steigungsverhältnis < 1:1 auszuführen oder abzuböschern.

**7 VERSORGUNGSLEITUNGEN**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Strom- und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### **1 KANALHAUSANSCHLÜSSE**

Die örtliche Kanalisation ist so projektiert, dass für Unterkellerungen keine Entwässerungen im Freispiegelgefälle möglich sind.

### **2 DRAINAGEN**

Bei Anschnitt von Drainagen, Grund- und Quellwasser im Zuge von Erdarbeiten ist deren Vorflut zu sichern. Bei der Planung von privaten Drainageeinrichtungen ist ein möglicher Rückstau aus Regenwasserrückhaltebecken zu berücksichtigen. Die Abwassersatzung der Gemeinde Aldingen ist zu beachten. Grund- und/oder Schichtwasser, das beim Bau von Gebäuden und sonstigen Erschließungsmaßnahmen angetroffen wird, darf ohne wasserrechtliche Genehmigung nicht abgeleitet werden, sondern muss wieder zur Versickerung gebracht werden. Sollte dies in schwer durchlässigem Untergrund nicht möglich sein, muss das Untergeschoss von baulichen Anlagen durch eine "weiße Wanne" gesichert und somit wasserundurchlässig ausgebildet werden.

### **3 PRIVATE WASSERDRUCKERHÖHUNGSANLAGEN**

Zur Sicherstellung des Wasserbedarfes empfiehlt die Gemeinde privaten Bauherren in ihren Gebäuden und auf deren Kosten private Druckerhöhungsanlagen mit einem am jeweiligen Eigenbedarf angepassten Druckwindkessel einzurichten.

### **4 HOCHWASSERSCHUTZ**

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr im Zuge von Starkregenereignissen oder Schneeschmelze wird hingewiesen.

Durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können in diesen Fällen Schäden durch Überflutungen vermieden oder begrenzt werden.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Daher werden Planer und Bauherren auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion nach § 5 Abs. 2 WHG hingewiesen.

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

Zur Vermeidung von schädlichem Rückstau infolge anhaltendem Starkregen sind Gebäude und Außenanlagen entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Aldingen und den einschlägigen Normen (DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100) von den privaten Bauherren und auf deren Kosten zu schützen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**5 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**6 GASHOCHDRUCKLEITUNG (TERRANETS BW GMBH)**

Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Erdgashochdruckleitung Bodensee-Leitung BOD DN 300 MOP 67,5 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß der Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt.

Der Schutzstreifen hat eine Breite von 8 m (je 4 m beiderseits der Rohrachse) und ist durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.

In dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden.

So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien und Silage sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf im Vorfeld der schriftlichen Gestattung durch die terranets bw GmbH.

Bei der Neuaufteilung von Grundstücken ist darauf zu achten, dass vorhandene Dienstbarkeiten auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden.

Vor der Durchführung von Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Gashochdruckanlagen haben können, ist die terranets bw GmbH Betriebsanlage Süd/Deißlingen terranets bw GmbH Betriebsanlage Süd/Deißlingen, Auf Mittelhardt 4, 78652 Deißlingen, Telefon 07425 3398-0, Telefax 07425 3398-2509 zu verständigen, damit notwendige Sicherheitsabstände/Schutzmaßnahmen abgestimmt werden können.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitungen und der Telekommunikationskabel ist grundsätzlich deren Ausweisung durch unsere Betriebsbeauftragten, da die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wiedergeben.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 7 BODENSCHUTZ

*(Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes)*

In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück,) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase für Erschließungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts, Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzepts für den anfallenden Bodenaushub, wird empfohlen.
- Bei einer Flächenneuinanspruchnahme durch einen Vorhabenträger von über 0,5 ha (5.000 m<sup>2</sup>) ist der Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, m.W. v. 17.12.2020) ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Übersteigt die Flächeninanspruchnahme einen Hektar (10.000 m<sup>2</sup>) ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen.
- Bei einem verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Bodenaushubanfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> ist der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen, das durch die Abfallrechtsbehörde geprüft wird.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Bei geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober-) Böden auf Gemarkung Aldingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Aldingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamtes, Kontakt aufzunehmen.
- Die Verwendung von Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen, o.ä.) wird ausdrücklich untersagt.
- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamtes einzuholen.

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

**8 PFLANZENLISTEN**

Im Plangebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potenziellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Bei extremen Standorten, z. B. im Falle einer Straßenraumbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

<b>Pflanzenliste A Großkronige Bäume 1. Ordnung</b>	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

<b>Pflanzenliste B Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung</b>	
Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Roterle
Betula pendula	- Sandbirke
Sorbus aucuparia	- Eberesche

<b>Pflanzenliste C Sträucher</b>			
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss	Prunus spinosa	- Schlehe
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn	Rosa vosaica	- Blaugrüne Rose
Lonicera alpigena	- Alpen-Heckenkirsche	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Lonicera nigra	- Schwarze Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **9 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG (NATUR UND ARTENSCHUTZ)**

### **9.1 Baubeginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung oder Tötung von brütenden Vögeln und Zerstörung von Brutplätzen in Gehölzen (§ 44 BNatSchG) sind die Bauarbeiten zur Erschließung des Baugebietes ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, zu beginnen.

### **9.2 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz)**

Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

*Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.*

### **9.3 Empfehlung: Extensive Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Dächer mit einer Neigung bis 10°, auch unter Photovoltaikanlagen, mindestens extensiv (Schichtdicke mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (z.B. Mischung 10 Dachbegrünung der Firma Syringa oder vergleichbar) zu verwenden.

### **9.4 Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung sowie dezentrale Retentionsmulden.

### **9.5 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

## **10 GEOTECHNIK**

*Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau*

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Jurensismergel-Formation (Unterjura) sowie der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche stellenweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Bei den Gesteinen der Jurensismergel-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Darüber hinaus werden auch 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **11 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONSBELASTUNGEN**

Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Hofstellen und ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die Grundstückseigentümer und -nutzer im Industriegebiet ‚Nagelsee‘ werden auf die landwirtschaftstypischen Emissionen und mögliche Beeinträchtigungen durch Staub-, Lärm- und Geruchsbelastungen hingewiesen.

### **12 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ**

Auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften wird hingewiesen:

- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
- DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

### **13 DIN-VORSCHRIFTEN**

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.