



Gemeindeverwaltung  
Marktplatz 2  
78544 Aldingen

---

## **Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften**

# **Nagelsee II**

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

*Stand: 07.11.2023*

*(Entwurf)*

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>5</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>5</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>6</b>
<b>9</b>	<b>Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>7</b>
	11.1 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .....	7
	11.2 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung.....	7
	11.3 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen.....	7
	11.4 Verwendung offenporiger Beläge.....	8
<b>12</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>8</b>
	12.1 Pfg 1: Bepflanzungen im Bereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
	12.2 Pfg 2: Generelle Pflanzbindung für Bäume – privat - (im Lageplan nicht dargestellt). .....	8
	12.3 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>Archäologische Denkmalpflege</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Gashochdruckleitung (Terranets BW GmbH)</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Hochwasserschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Pflanzenlisten</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Natur und Artenschutz)</b> .....	<b>16</b>
	9.1 Baubeginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit.....	16
	9.2 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz) .....	16
	9.3 Vermeidung von Vogelschlag.....	16

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

	9.4	Empfehlung: Extensive Dachbegrünung .....	16
	9.5	Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern.....	16
	9.6	Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall .....	16
<b>10</b>		<b>Geotechnik.....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>		<b>Schallimmissionsschutz (Gewerbelärm).....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>		<b>Landwirtschaftliche Immissionsbelastungen .....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>		<b>Brand- und Katastrophenschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>14</b>		<b>DIN-Vorschriften.....</b>	<b>18</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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

#### 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 gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- 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

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

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)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) für Gebäude und bauliche Anlagen sind im zeichnerischer Teil des Bebauungsplans in Meter über Normal Null festgesetzt.

Die Gebäudehöhe bemisst sich am 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.

## **3 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Länge der Gebäudeformen nicht begrenzt. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

## **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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO handelt, 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**

Die Straßenverkehrsflächen ergeben sich aus 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.

**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.

**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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

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

**9 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG, RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Retentionsbereiche sowie für Ableitungsgräben zur Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser – entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

**10 GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

An den Gebietsrändern des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen zur landschaftsgerechten Einbindung sowie zur Führung eines Entwässerungsgrabens festgesetzt.

Die Flächen sind entsprechend der zugewiesenen Pflanzgebote sowie der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu gestalten und zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**11.1 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.

**11.2 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung**

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

Um die Umgebung vor Lichtmissionen zu schützen, sind Lichtmissionen, 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.

**11.3 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.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**11.4 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.

**12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**12.1 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.

**12.2 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.

**12.3 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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

### **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 abzuböschten.

#### **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 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 84.2 – Operative Archäologie (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.

### **5 GASHOCHDRUCKLEITUNG (TERRANETS BW GMBH)**

Im Planbereich verläuft die Erdgashochdruckleitung BOD DN 300 MOP 67,5 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Im Schutzstreifen der Gashochdruckanlagen gelten die Technischen Bestimmungen sowie die Auflagen und Bedingungen der terranets bw GmbH.

#### **Auflagen und Bedingungen:**

Der 8,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH (je 4,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut frei zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der Kabel der terranets bw GmbH vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die terranets bw GmbH

Betriebsanlage Süd/Deißlingen  
Auf Mittelhardt 4  
78652 Deißlingen

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Telefon 07425 3398-0  
Telefon 07425 3398 -2503 (Herr Weißer).

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terranets bw GmbH in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terranets bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte Betriebsanlage der terranets bw GmbH verständigt werden.

Zusätzlich wird seitens terranets bw auf folgende Punkte hingewiesen:

*Bäume im Schutzstreifen der Erdgashochdruckanlagen:*

Hier müssen wir auf einen Mindestabstand von 2,5 m (Mitte Gehölz – Außenkante Leitung) bestehen.

*Parkplätze bzw. Verkehrsfläche:*

Eine solche Nutzung ist grundsätzlich möglich. Jedoch müssen unsere Anlagen im Vorfeld überprüft und gegebenenfalls an die zukünftigen Verhältnisse angepasst werden. Zum Abschätzen des Umfangs dieser Maßnahmen müssen ein oder mehrere Suchschlitze im Bereich der Überbauung gegraben werden. Die Kosten für die Anpassung müssen vom Verursacher getragen werden. Nach Fertigstellung muss eine Mindestüberdeckung von 1,2 m vorhanden sein, bei Schwerlast 1,5 m.

*Einzäunung von Grundstücken:*

Dies ist ebenfalls möglich. Für die Wahrnehmung unserer Kontroll- und Wartungsaufgaben an der Erdgashochdruckleitung benötigen wir jedoch eine ständige Zugangsmöglichkeit. Dies kann z.B. durch einen Schlüsselkasten gewährleistet werden.

*Neuaufteilung von Grundstücken:*

Die vorhandenen Dienstbarkeiten müssen auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden.

Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der Kabel vor Ort ist grundsätzlich deren Ausweisung durch unsere Beauftragten der Betriebsanlage Süd/Deißlingen (Kontaktaten siehe oben).

Falls im Zusammenhang mit dem Vorhaben Tätigkeiten durchgeführt werden, bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können, ist sicherzustellen, dass die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit auf der Gasfernleitung von 30 mm/s nicht überschritten wird.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gegebenenfalls ist die Unbedenklichkeit der Erschütterungs-Einwirkungen durch einen Gutachter zu überprüfen und schriftlich zu bestätigen.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit den Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.

### *Allgemeine Informationen:*

Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt. Der Schutzstreifen der BOD-Leitung 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. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckanlagen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke, sonstige An- und Aufbauten sowie Werbeanlagen usw. dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb der Gashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel beeinträchtigen oder gefährden. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container und Wohnwagen) und das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien unzulässig.

Das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich ist nur unter den o.a. Bedingungen zulässig.

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht durch die terranets bw GmbH.

## 6 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 Flächenneuanspruchnahme 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.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

- 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, Wasserwirtschaftsamt, 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, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

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

Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbarer 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.

## 7 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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

**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	- Eingrifflicher 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 Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

Auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach. [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info)) und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) wird hingewiesen.

**9.4 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.

**9.5 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.

**9.6 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



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

### 10 GEOTECHNIK

*Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau*

#### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Jurensismergel-Formation (Nordöstlicher Bereich, Unterjura) sowie der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche teilweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 sowie 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.

#### Boden

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

### 11 SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ (GEWERBELÄRM)

Westlich des Plangebietes „Nagelsee II“ befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohngebäuden. Die Distanz beträgt rund 400 Meter zum Plangebiet.

In Bezug auf den Immissionsschutz wird auf die allgemeinen Vorgaben nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) hingewiesen. Unabhängig vom Bebauungsplan gelten für die Gewerbebetriebe die Vorgaben bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

Im Rahmen der jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren ist ggfs. (auf Verlangen der Genehmigungsbehörde) der schalltechnische Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm zu erbringen.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**12 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.

**13 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ**

Von Seiten des Amts für Brand- und Katastrophenschutz wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

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

**14 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.