



Gemeindeverwaltung  
Marktplatz 2  
78544 Aldingen

---

## **Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften**

### **Ortsmitte III**

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

*Als Satzung beschlossen am 27.02.2024*

*In Kraft getreten am 01.03.2024*

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Urbane Gebiete (MU) .....	3
<b>2</b>	<b>Mass der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	4
2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Ein- und Ausfahrtsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (Sichtfelder)</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> .....	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>5</b>
9.1	Leitstruktur für Fledermäuse (Maßnahmenfläche M-1) .....	5
9.2	Baumpflanzungen .....	6
9.3	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge .....	6
9.4	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen .....	6
9.5	Dachbegrünung .....	6
9.6	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen .....	6
9.7	Reduktion von Lichtemissionen .....	7
9.8	Anbringung von Nisthilfen .....	7
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>8</b>
1.1	Dachformen / Dachneigung .....	8
1.2	Dacheindeckung .....	8
1.3	Dachaufbauten / Gauben .....	8
1.4	Solar- und Photovoltaikanlagen .....	8
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen</b> .....	<b>9</b>
2.1	Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen .....	9
<b>3</b>	<b>Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Einfriedungen</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Stellplatzverpflichtung</b> .....	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Pflanzenlisten</b> .....	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Grundstückszufahrt K 5910 (Schuraer Strasse)</b> .....	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Umwelt- und Artenschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Beseitigung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Starkregen- und Hochwasserschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Brand- und Katastrophenschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Geotechnik / Baugrund</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>DIN-Vorschriften</b> .....	<b>16</b>

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 Urbane Gebiete (MU)

(§ 6a BauNVO)

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr.1 BauNVO,
- Tankstellen.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.6 festgesetzt.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 zulässig.

Dabei werden Grundflächen von wasserdurchlässig befestigten Freiflächen sowie Grundflächen von Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im Urbanen Gebiet maximal III (drei) Vollgeschosse zulässig.

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit der Dachform durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normal Null (m ü. NN) bestimmt.

Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Die Wandhöhe bei Satteldächern und Pultdächern bemisst sich am äußeren Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Gebäudeabschluss maßgebend: bei Satteldach- und Pultdach die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der First. Bei Flachdach die oberste Dachbegrenzungskante oder die Attika.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen maximal bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Gebäuden mit Flachdach maximal 0,70 m über Dachfläche oder über OK Attika zulässig.

## **3 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ist im gesamten Bebauungsplangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## **4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

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

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

**6 EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten von der Schuraer Straße zum Plangebiet sind nur innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches (gemäß Planeintrag) zulässig.

**7 VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Zufahrtsbereich zur Schuraer Straße (K 5910) sind die Sichtfelder entsprechend Planeintrag von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche ist mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

a) zu Gunsten der Gemeinde Aldingen und der Allgemeinheit. Die festgesetzten Rechte umfassen die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

b) zu Gunsten der Nutzer des hinterliegenden Baugrundstücks (MU<sub>1</sub>) zur Gewährleistung des Zugangs, der Zufahrt und der technischen Leitungserschließung des Grundstücks.

c) zu Gunsten des Stromversorgers (Netze BW GmbH) und sonstiger Versorgungsträger zur Erschließung des in zweiter Reihe liegenden Gebietes.

**9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

**9.1 Leitstruktur für Fledermäuse (Maßnahmenfläche M-1)**

Als Ersatz für den Verlust einer potenziellen Leitstruktur für Fledermäuse ist am nördlichen und westlichen Gebietsrand eine durchgängige, unbeleuchtete Baumreihe als Leitstruktur anzulegen. Es ist zu gewährleisten, dass im Bereich der durchgängigen Leitungsstruktur keine Beleuchtung oder höchstens ein insektenfreundliches, nach unten gerichtetes Beleuchtungskonzept zum Einsatz kommt.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Versiegelungen sind auf der Fläche unzulässig - ausgenommen baulich notwendiger Befestigungen (wie Randsteine, Spritzschutzstreifen u.Ä). Die Fläche ist als artenreiche Wiese oder mit Stauden möglichst naturnah zu begrünen.

### 9.2 Baumpflanzungen

Im Bereich der Leistruktur sind gemäß Planeintrag standortgerechte und gebietsheimische Laub- oder Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

Die Anzahl der Pflanzungen ist verbindlich einzuhalten. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zu den Nachbargrenzen ist zur Anpassung an individuelle Planungserfordernisse zulässig.

Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

Pflanzqualität: Hochstamm 3x v m.B., StU 14-16 cm (bzw. Hochstamm 2xv oB, StU 12-14 cm bei Obstbäumen). Die Baumquartiere sind nach „FFL-Richtlinie für Baumpflanzungen“ mit 12m<sup>3</sup> Volumen mit 1,5 m Tiefe auszuführen. DIN 18915 und DIN 18916 sind zu berücksichtigen und die Verwendung von hochwertigem Pflanzsubstrat vorzugeben. Die Bäume sind mind. mittels Zweiflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

### 9.3 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. auszuführen, soweit die gewerbliche Nutzung nicht entgegensteht, kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und sonstige wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Flächen sind nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

### 9.4 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.

### 9.5 Dachbegrünung

Dachflächen bis zu einer Neigung von 10 Grad sind mindestens extensiv (Vegetationsschicht mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist eine heimische und artenreiche Artenmischung zu wählen (vgl. Pflanzliste IV).

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-“) Systeme handelt.

### 9.6 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen

Notwendige Gehölzrodungen müssen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen vorsorglich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, also nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 1. Dezember.

Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so muss vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass keine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse stattfindet. Ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung zu stellen.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**9.7 Reduktion von Lichtemissionen**

Die Außenbeleuchtung ist hinsichtlich der Beleuchtungszeiten und -intensitäten auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

Die Baumreihe im Norden des Geltungsbereichs ist von Beleuchtung freizuhalten (vgl. Nr. 8.1).

**9.8 Anbringung von Nisthilfen**

Als Ersatz für den alten Baumbestand mit potenziellen Tagesquartieren sind an den neuen Gebäuden oder dem verbleibenden Baumbestand 3 Fledermaus-Spaltenkästen anzubringen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

### **1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen / Dachneigung**

Im Urbanen Gebiet MU-1 sind Flachdächer und geneigte Dachformen bis 45° zulässig.

Im Urbanen Gebiet MU-2 sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer, Dachneigung 15° bis 45° zulässig.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen Flachdächer und geneigte Dachformen bis 45° Dachneigung zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betonsteine in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Bei flachgeneigten Dachformen bis 22° Dachneigung sind konstruktionsbedingt auch alternative Materialien zulässig, ausgenommen unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleibleche.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Dachbegrünungen sind für alle Dachformen grundsätzlich zugelassen. Dächer mit einer Neigung bis 10° sind verbindlich nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

#### **1.3 Dachaufbauten / Gauben**

Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überragen. Pro Dachseite ist nur eine Gestaltungsform von Gauben zugelassen. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss, in der Schräge gemessen, mindestens 0,60 m und zum Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

#### **1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf geneigten Dachflächen (>10° Dachneigung) parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen und sind maximal bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig.

Auf flach geneigten Dächern <10° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,70 m über Dachfläche zulässig.



---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.1 Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Auf die Pflanzliste (unter C: Hinweise/Empfehlungen) wird verwiesen.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Plätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

## **4 EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur Hecken und Zäune zulässig.

Für Hecken sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

Zäune sind in Holz oder Metall auszuführen, Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Höhe der Einfriedungen von max. 0,80 m und ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedigung zu Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einzäunungen mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

## **5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Urbanen Gebiet MU-2 gilt für Wohnungen eine erhöhte Stellplatzverpflichtung. In Abhängigkeit der Wohnungsgröße sind pro Wohneinheit (WE) mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze /WE.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1 PFLANZENLISTEN

Für Pflanzungen werden folgende gebietsheimische Gehölze empfohlen.

#### PFLANZLISTE I: LAUBBÄUME

Qualität: Hochstamm 3xv m.B., StU 14-16 cm.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name (g=großkronig, m= mittelkronig)		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	m	
<i>Acer platanoides i.S.</i>	Spitz-Ahorn	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Betula pendula</i>	Birke	m	
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche	m	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	g	
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	g	
<i>Quercus robur i.S.</i>	Stiel-Eiche	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	g	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	m	
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winterlinde	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)

#### PFLANZLISTE II: OBSTBÄUME

Qualität: Hochstamm 2xv oB., StU 12-14 cm, regionaltypische Sorten

##### Äpfel – Malus domestica

Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammtter Kardinal	Gelber Edelapfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio

##### Birnen – Pyrus communis

Köstliche aus Charneux	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
Sülibirne	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Kirschen – Prunus avium**

Hedelfinger Sam

Brennkirsche Schwarzer Schüttler

**Zwetschgen – Prunus domestica** **Quitte - Cydonia oblonga**

Hauszwetschge Gunser o. Schüfer Quitte, Halb- bis Hochstamm

**PFLANZLISTE III: STRÄUCHER**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (giftig)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (giftig)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche (schwach giftig)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

**PFLANZLISTE IV: DACHBEGRÜNUNG**

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Kräuter 50-100%</b>	
<i>Antennaria dioica</i>	Katzenpfötchen
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Viola tricolor</i>	Ackerveilchen
<b>Gräser max. 50%</b>	
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel
<i>Festuca amethystina</i>	Amethyst-Schwingel
<i>Koeleria macrantha</i>	Zierliches Schillergras
<i>Melica ciliata</i>	Bewimpertes Perlgras

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 2 GRUNDSTÜCKSZUFAHRT K 5910 (SCHURAER STRASSE)

### *Hinweise der Straßenbaubehörde*

Die Grundstückszufahrt im Bereich der Straßeneinmündung in die Schuraer Straße (K 5910) ist aus Gründen der Verkehrssicherheit wie folgt zu gestalten:

- Der Einmündungsbereich der Zufahrt ist zur Straße hin unter einem Winkel von 45 ° trichterförmig aufzuweiten und zwar ab Gehweghinterkante oder ab 1,50 m Abstand vom Fahrbahnrand.
- Im Einmündungsbereich der Zufahrt ist der Gehweg mit Randstein abzusenken, wobei die vorgenannte trichterförmige Aufweitung zu berücksichtigen ist. Der Höhenunterschied zwischen Oberkante abgesenkter Randstein und Fahrbahnrand darf nicht mehr als 4 cm betragen. Für diese Arbeiten ist die Zustimmung der Gemeinde einzuholen.
- Die Zufahrt muss im Anschlussbereich auf die Höhenlage des Gehwegs abgestimmt und zur Vermeidung von Verschmutzungen der Straße mit einer bituminösen oder gleichwertigen Befestigung versehen werden.
- Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.
- Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.
- Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5910 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärm- und Schmutzmissionen abgeleitet werden.

## 3 UMWELT- UND ARTENSCHUTZ

### **Vermeidung von Vogelschlag**

§ 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten einschließlich aller heimischen Vogelarten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch ein Vorhaben, wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen Bauelementen.

Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark erhöhen. Vögel verenden entweder unmittelbar durch die Kollision oder verletzen sich so, dass sie später an den Folgen sterben oder zu einer leichten Beute für Fraßfeinde werden.

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.

*Die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des*

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

*Vogelschlagrisikos an Glas) sind zu beachten. Des Weiteren wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.*

### **Erhalt Bäume**

Im Plangebiet vorhandene, erhaltenswerte Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten werden.

### **Empfehlung Nisthilfen**

Grundsätzlich wird angesichts der Gefährdung der Arten die Integration von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse in und an den neuen Gebäuden empfohlen (Info: [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de) u.a.).

### **Tiefgarage/ Parkdeck**

Es wird empfohlen das UG bzw. EG im Sinne der Minimierung des Flächenverbrauchs als Parkdeck/ Tiefgarage auszubilden.

### **Nutzung Niederschlagswasser**

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) und die Nutzung als Brauchwasser (Bewässerung, WC u.ä.) wird angesichts zunehmender Trockenperioden empfohlen.

Es sind dabei sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

## **4 BODENSCHUTZ**

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.

Nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben durch Planer/Architekten, Baufirmen und Bauherren zu beachten.

- 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. Dachbegrünung, 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 evtl. Aufbereitung von anstehendem Erdmaterial) anzustreben ist.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m<sup>2</sup>

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme zusätzlich die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.

- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht in Mieten zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monate nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach dem Anlegen geeignet zu bepflanzen.
- Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen durch Bauschutt und Bauabfall) sind untersagt.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie die Inhalte der BBodSchV zu beachten.
- Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben und Materialwerte der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. Abbruchflächen, Auffüllflächen) darf nur Bodenmaterial/ Baggergut verwendet werden, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. BM/BG der Klasse 0 der ErsatzbaustoffV einhält.
- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.
- Für alle verwerteten Materialien gilt, dass die Herkunft des Materials bekannt sein muss und die Unbedenklichkeit des Materials analytisch nachgewiesen ist. Für Bodenmaterial (BM) kann auf den Nachweis der Unbedenklichkeit bis zu einer Aushubmenge von maximal 500 cbm verzichtet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen. Auf die ggfs. greifenden Anzeige- und Dokumentationspflichten sowie die Aufbewahrungsfristen, insbesondere des Grundstückseigentümers, wird hingewiesen.
- Bei Bodenaushub für den geruchlich Anhaltspunkte einer Verunreinigung besteht oder der mit bodenfremden Beimengungen (Bauschutt, Asphaltbrocken, teerhaltige Beläge) versehen ist, sind separate Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Entsorgungsweg festlegen zu können.
- Der Beseitigungs- bzw. Verwertungsweg hat anhand von Deklarationsanalysen gemäß VwV Bodenmaterial (für die Verwertung) bzw. gemäß Deponieverordnung (für die Beseitigung) zu erfolgen, oder ist in Abstimmungen mit dem Landratsamt festzulegen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 5 BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage - § 55 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerungsplanung der Bauvorhaben ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Hierbei ist es erforderlich, die Möglichkeiten einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung aufzuzeigen. Die Entwässerung im Mischsystem ist gemäß dem aktuellen Stand der Technik nur in Ausnahmefällen und mit einer nachvollziehbaren Begründung zulässig.

Erfahrungsgemäß sind im Bereich des Plangebietes die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden derart gering, dass nur eine geringe Versickerungsleistung erzielt werden kann. Um daher das bestehende öffentliche Mischwassernetz hydraulisch nicht zu überlasten, wird ggfs. eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Überlauf erforderlich werden (z.B. Retentionszisterne). Die Notwendigkeit einer Rückhaltung und gedrosselten Einleitung ist mit der Gemeinde zu klären.

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden Vorgaben hingewiesen: Soweit Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, sind die Vorgaben der „*Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser*“ in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

### 6 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

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).

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.

### 7 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

*Hinweise des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz (LRA Tuttlingen):*

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

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

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile,

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

### **8 GEOTECHNIK / BAUGRUND**

*Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)*

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-Formation sowie im Randbereich zu den Gesteinen der Arietenkalk-Formation (jeweils Unterjura).

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.

In den Gesteinen der Arietenkalk-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.

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.

### **9 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.