



Gemeindeverwaltung  
Marktplatz 5  
78544 Aldingen

---

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

### **Brunnacker - 4. Änderung**

- |  |
|--|
| <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*

---

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner  
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen  
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

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 Gewerbegebiet (GE).....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	4
	2.3 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	2.4 Höhe der baulichen Anlagen .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind .....</b>	<b>5</b>
	6.1 Sichtfelder .....	5
<b>7</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
	8.1 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung.....	5
	8.2 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen.....	6
	8.3 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge .....	6
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Äussere Gestaltung baulicher Anlagen.....</b>	<b>7</b>
	1.1 Dachform und Dachneigung.....	7
	1.2 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden .....	7
	1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen.....	7
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Einfriedungen .....</b>	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Archäologische Denkmalpflege .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>10</b>
	3.1 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz) .....	10
	3.2 Vermeidung von Vogelschlag .....	11
	3.3 Empfehlung Dachbegrünung.....	11
<b>4</b>	<b>Brand- und Katastrophenschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Geotechnik.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>DIN-Vorschriften.....</b>	<b>12</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 „Brunnacker – 4. Änderung“ überschneidet eine Teilfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Brunnacker-2. Änderung“ mit Rechtskraft vom 18.12.2009. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Brunnacker – 4. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Brunnacker – 2. 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 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 i.V.m. §§1-15 BauNVO).

### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

gemäß § 8 BauNVO

#### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Einzelhandelsbetriebe.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

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

Mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis zu einer max. GRZ 1,0 zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

(§ 20 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet ist entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

### **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) sind im Gewerbegebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m§ 18 BauNVO)

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

Die Wandhöhe bemisst sich am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Die Gebäudehöhe bemisst sich am obersten Gebäudeabschluss (z.B. oberste Dachbegrenzungskante bzw. First oder Attika).

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe (WH max.) als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten für notwendige technische Einrichtungen dürfen das festgesetzte Maß um 1,0 m überschreiten.

## **3 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet sind im Rahmen der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäudeformen über 50 m Länge zulässig.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

#### **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 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Die Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung frei zu halten.

#### **6 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

##### **6.1 Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Auch bei Grundstückszufahrten zum öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichende Sichtfelder nach o.g. Vorgaben freizuhalten.

Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

#### **7 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die bestehende Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation der Netze BW GmbH wird gemäß Planeintrag gesichert.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **8.1 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**8.2 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.

**8.3 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit die geplante gewerbliche Nutzung nicht entgegensteht und soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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 „Brunnacker – 4. Änderung“ überschneidet eine Teilfläche der bisher rechtsverbindlichen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnacker – 2. Änderung“ mit Rechtskraft vom 18.12.2009. Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Brunnacker – 4. Änderung“ wird die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Brunnacker – 2. 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

## **1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 35°.

### **1.2 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden**

Dacheindeckungen, Gebäudefassaden und sonstige Außenflächen baulicher Anlagen sind nur in nicht-glänzender und gedeckter Farbtönung zulässig. Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sowie grelle, leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.

### **1.3 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.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**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.

**4 WERBEANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

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

**5 EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 0,9 m über Straße zulässig, sowie Hecken und Sträucher. Pflanzungen sind so weit von der Grenze zurückzusetzen, dass sie dauerhaft nicht in den Gehweg oder die Fahrbahn hineinreichen können.

Zu Nachbargrundstücken 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.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Sichtfeldern, sowie geltende nachbarrechtliche Bestimmungen (Nachbarrechtsgesetz BW) sind zu beachten.



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

### **1 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.

### **2 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.
- 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.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf den Baugrundstücken 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, Wasserwirtschaftsamts, einzuholen.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m<sup>2</sup> 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.
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- 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 Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten. Die Rechtsvorschrift § 12 BBodSchV ist zu beachten.

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.

### 3 ARTENSCHUTZ

#### 3.1 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.*

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### **3.2 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.

### **3.3 Empfehlung Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Dachflächen mit einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

## **4 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ**

*Hinweise des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz:*

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

## **5 HOCHWASSERSCHUTZ**

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

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

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

einschlägigen Normen (DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100) von den privaten Bauherren und auf deren Kosten zu schützen.

## 6 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 Arietenkalk-Formation sowie der Obtususton-Formation (jeweils Unterjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen 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 Verwitterungs-bodens ist zu rechnen.

Bei 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.

## 7 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.