

STADT BLUMBERG

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Stadtverwaltung
Hauptstraße 97
78176 Blumberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Gewerbezentrum Lauffenmühle 3. Änderung

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen

Anlagen:

Begründung (gemäß § 2a BauGB) mit Anlagen:

- Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro BHM Planungsgesellschaft mbH vom 20.04.2017
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 18 GS 015-4, Soundplan GmbH Backnang, vom 03.06.2019

Endfassung Stand: 10.10.2019

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1548

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Urbanes Gebiet.....	3
2	Maß der baulichen Nutzung	4
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.3 Höhe der baulichen Anlagen	4
	2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen	5
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
	3.1 Bauweise	5
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien	5
4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	5
5	Verkehrsflächen	6
	5.1 Straßenverkehrsflächen	6
	5.2 Verkehrsgrünflächen.....	6
6	Maßnahmen zum Lärmschutz.....	6
	6.1 Lärmabschirmende Bebauung (MU-1, MU-2)	6
	6.2 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Wohnnutzungen (MU-3, MU-4).....	6
	6.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen	6
7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
	7.1 Öffentliche Grünanlage.....	7
	7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen	7
	7.3 Baumpflanzungen im Baufeld MU-3.....	7
	7.4 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.....	7
	7.5 Pflanzgebote im Bereich der Verkehrsgrünfläche (öffentlich)	8
	7.6 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	8
	7.7 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung.....	8
	7.8 Metalleindeckungen von Dächern	8
8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
	1.1 Gestaltung von Nebenanlagen	9
2	Stellplatznachweis	9
3	Anforderungen an Werbeanlagen	9
4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	10
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1	Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial.....	11
2	Dachbegrünung.....	12
3	Grundwasserschutz.....	12
4	Geotechnik.....	12
5	Bereiche mit Verwertungskategorie Z0*	12

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 2019, S 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

Baugebiete MU-1 und MU-2

Für die Baugebiete MU-1 und MU-2 gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

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.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr.1 BauNVO,
 - Tankstellen
- werden gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Urbanes Gebiet (MU-3, MU-4)

Für die Baugebiete MU-3 und MU-4 gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr.1 BauNVO,
 - Tankstellen
- werden gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ausgeschlossen.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, wird auf die ergänzenden Bestimmungen unter Ziffer 6, insbesondere 6.2 verwiesen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das **Urbane Gebiet** wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Überschreitungen sind nach Maßgabe des § 19 (4) S. 2 BauNVO zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt:

- im Bereich der Baufelder MU-1, -2, -3 sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig
- im Bereich des Baufelder MU-4 sind 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 **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH max.) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt. Zur Sicherung der lärmabschirmenden Riegelbebauung, werden in den Baufeldern MU-1 und MU-2 zusätzliche Mindesthöhen der baulichen Anlagen (GH min.) festgesetzt.

Für das Baufeld MU-1 gilt:

WH max. = 10,50 m

GH max. = 12,00 m

GH min. = 10,00 m

Für das Baufeld MU-2 gilt:

WH max. = 7,50 m

GH max. = 8,00 m

GH min. = 6,80 m

Für das Baufeld MU-3 gilt:

WH max. = 6,50 m

GH max. = 8,50 m

Für das Baufeld MU-4 gilt:

WH max. = 9,00 m

GH max. = 10,00 m

Bezugspunkte und weitere Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante oder der oberste Gebäudeabschluß.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die festgesetzte EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe gemäß Planeinschrieb). Maßgeblich ist der Fertigfußboden.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen) in m. ü. NN bestimmt („Meter über Normal Null“).

Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

Unterschreitungen / Überschreitungen der maximal zulässigen EFH sind nur dann zulässig, wenn die rechnerischen Gebäudehöhen (Addition der festgesetzten EFH + WH max. bzw. GH max. bzw. GH min.) eingehalten werden.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) bzw. Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

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

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster allgemein zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.2 Verkehrsgrünflächen

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird östlich der Baufläche MU-3 ein straßenbegleitender Grünstreifen festgesetzt.

Im Bereich der Verkehrsgrünfläche sind Zufahrten bzw. Überfahrten zu den Baugrundstücken nicht zulässig.

6 MAßNAHMEN ZUM LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Gewerbelärmimmissionen im Umfeld, sind innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

6.1 Lärmabschirmende Bebauung (MU-1, MU-2)

In den Baufeldern MU-1 und MU-2 sind Gebäude und Vorhaben nur bei Berücksichtigung der vorgegebenen Baulinien und Gebäudehöhen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig. Bei Abgang von Gebäuden sind diese durch andere Gebäude unter Berücksichtigung der Baulinien und Mindestbauhöhe zu ersetzen.

6.2 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Wohnnutzungen (MU-3, MU-4)

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Bauflächen MU-3 und MU-4 sind Gebäude mit Wohnnutzungen so lange unzulässig, bis die Baufelder MU-1 und MU-2 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut sind (lärmabschirmende Bebauung nach Ziff. 6.1).

6.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Gebäude und Vorhaben in den Baufeldern MU-1 bis MU-4 sind nur zulässig, sofern deren Außenbauteile die Mindestanforderungen nach DIN 4109:2016-07 nachweislich erfüllen. Der Nachweis hat im baurechtlichen Verfahren unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche (vgl. Planzeichnung) zu erfolgen. Alternativ darf der Nachweis auch fachgutachterlich im Einzelfall anhand der konkreten Geräuschsituation erfolgen.

In den gekennzeichneten Bereichen, in denen eine Überschreitung der Anforderungen der TA Lärm vorliegt (vgl. Planzeichnung), sind nur Räume zulässig, denen kein erhöhter Schutzanspruch in der Nacht zugesprochen werden kann (z.B. in Wohneinheiten Räume, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind oder rein gewerblich genutzte Räume). Räume in Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt von Personen sind nur zulässig, sofern diese in den betroffenen Bereichen keine offenbaren Fenster besitzen oder durch bauliche Konstruktionen (z.B. vorgesetzte unbeheizte Loggien) eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen werden kann. Alternativ darf der Nachweis auch fachgutachterlich im Einzelfall anhand der konkreten Geräuschsituation erfolgen.

Schlafräume, deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit in Fassadenbereichen mit einem nächtlichen Beurteilungspegel > 45 dB(A) erfolgen kann, sind mit fensterunabhän-

gigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternativ darf der Nachweis auch fachgutachterlich im Einzelfall anhand der konkreten Geräuschsituation erfolgen.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 10.04.2019, Bericht Nr. 18 GS 015-4.

7 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 u. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünanlage

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Südosten des Bebauungsplangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer Grünanlage festgesetzt.

Die Fläche ist als extensiv gepflegter Blumenrasen anzulegen bei 3-5 maliger Mahd/Jahr ab Anfang Juni. (*Vorgeschlagenes Saatgut: Blumenrasen (20% Blumen, 80% Gräser) von Fa. Rieger-Hofmann mit 6 g/m² zuzügl. Schnellbegrüner, Produktionsraum 7.*)

In die Wiese sind gebietsheimische Bäume 2. Ordnung mit folgenden Arten zu pflanzen:

- 3 x Feldahorn, *Acer campestre*, Herkunft VKG 5.1, Stamumfang 14/16 cm, mit Drahtballen
- 3 x Vogel-Kirsche, *Prunus avium*, Herkunft HKG 81404, Stamumfang 14/16 cm, mit Drahtballen
- 2 x Hainbuche, *Carpinus betulus*, Herkunft HKG 81604, Stamumfang 14/16 cm, mit Drahtballen

Die Pflanzungen sind in Ihrer Anzahl bindend, die Anordnung innerhalb der Fläche ist frei wählbar.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Baumpflanzungen im Baufeld MU-3

Entsprechend Planeintrag werden im Baufeld MU-3 zur grünordnerischen Gestaltung des Straßenraumes fahrbahnbegleitende Baumpflanzungen gebietsheimischer, hochstämmiger Bäume auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die genauen Baumstandorte können, angepasst an die individuelle Zufahrtssituation straßenparallel auf den jeweiligen Grundstücken verschoben werden.

7.4 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(*Festsetzung ohne Plandarstellung*)

Zur grünordnerischen Einbindung des Baugebietes sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Die Standorte sind auf dem Grundstück frei wählbar.

Baumpflanzungen nach Ziff. 7.3 werden auf die Anzahl der nach Ziff. 7.4 zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

7.5 Pflanzgebote im Bereich der Verkehrsgrünfläche (öffentlich)

Im Bereich der fahrbahnbegleitenden Verkehrsgrünfläche im Osten des Gebietes sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (*Empfehlung: Feldahorn*).

7.6 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

7.7 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

7.8 Metalleindeckungen von Dächern

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

8 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR-1: Zur Sicherung der bestehenden Wärmeversorgungsleitungen (der Energieversorgung Südbaar GmbH) im Bereich des Plangebietes sind die bestehenden Leitungstrassen (gem. Planeintrag) zu sichern.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche oder sonstige Nutzung oder Bepflanzung nur nach Prüfung und Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

LR-2: Zur Sicherung der bestehenden Abwassersammelleitungen (der Stadt Blumberg) im Bereich des Plangebietes sind die bestehenden Leitungstrassen (gem. Planeintrag) zu sichern.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche oder sonstige Nutzung oder Bepflanzung nur nach Prüfung und Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 2019, S 313).

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Abfallbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

2 STELLPLATZNACHWEIS

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

Im Urbanen Gebiet sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 qm – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

3 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen sich in die Gestaltung der Gebäude einfügen.

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden und die Dachfläche nicht überragen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videobänder, u. ä. sind unzulässig.

In den Baufeldern MU-1 und MU-2 ist die Fläche der Werbeanlagen auf maximal 8 qm pro Betrieb begrenzt. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sich die Werbeanlage positiv in das Gesamt-Erscheinungsbild des Gebäudes integriert.

In den Baufeldern MU-3 und MU-4 sind Werbeanlagen nur in unbeleuchteter und nicht-angestrahelter Art, bis zu einer Größe von 2,0 qm pro Betrieb zulässig.

**4 ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON
NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung o.Ä.) ist eine Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Die maximal zulässige Einleitmenge ist auf 0,5 l/s je 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

2 **DACHBEGRÜNUNG**

Aus ökologischen Gründen und zur grünordnerischen und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes, sollten Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

3 **GRUNDWASSERSCHUTZ**

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

4 **GEOTECHNIK**

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe, Bergbau

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Niedermoor) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Aufgestellt:

Tuttlingen, 10.10.2019

kommunalPLAN GmbH

5 **BEREICHE MIT VERWERTUNGSKATEGORIE Z0***

(Hinweis ergänzt am 20.07.2020 - nach Satzungsbeschluss)

Um für das Bebauungsplangebiet eventuelle schädliche Bodenbelastungen ausschließen zu können, wurde für das Gelände (entsprechend dem Abwägungsbeschluss des Gemeinderats vom 24.10.2019) eine rasterartige Schurfbeprobung mit anschließender chemischer Analytik durchgeführt.

Nach dem Gutachten der Hartwiger GmbH hat sich ein Altlastenverdacht auf dem untersuchten Grundstück nicht bestätigt.

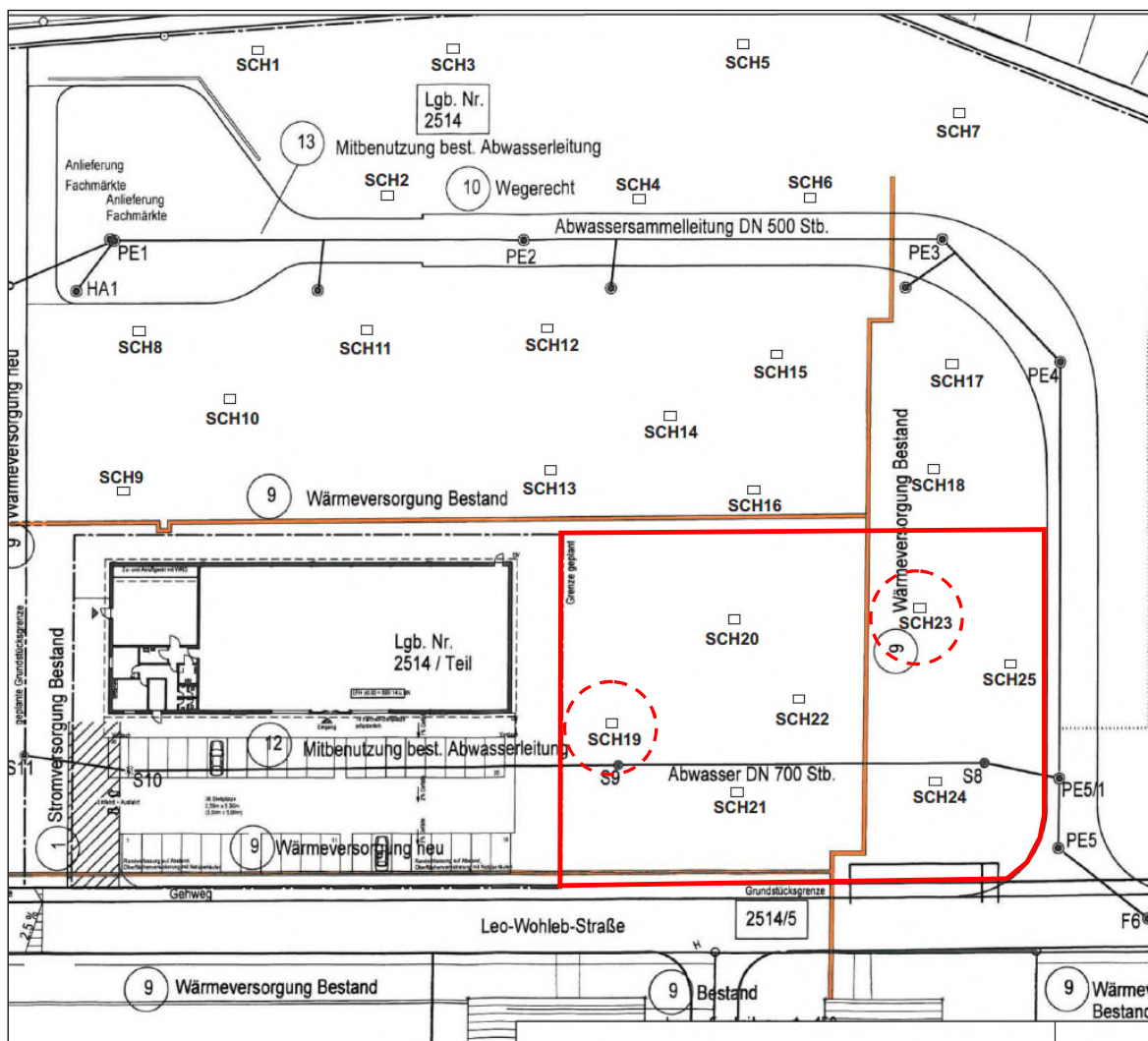


Abbildung: Übersichtskarte der insgesamt 26 Baggerschürfe, Bereich mit Verwertungskategorie Z0* (rote Umrandung)

Es liegen lediglich in 2 von 26 Schürfen marginale Mineralölkohlenwasserstoffgehalte vor, die abfallrechtlich in die Verwertungskategorie Z0* (>100 mg/kg <400 mg/kg) einzustufen sind. In Schurf 19 wurde ein Gehalt von 179mg/kg gemessen. In Schurf 23 wurden 370 mg/kg festgestellt. Aus den gemessenen Schadstoffgehalten kann nach Bodenschutzrecht kein Gefährdungspotential abgeleitet werden. Aus bodenrechtlicher Sicht besteht kein Erfordernis, die weiteren Erdarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen.

Abfallrechtlich liegen die Messergebnisse der Schürfe 19 und 23 oberhalb der Schadstoffgehalte für unbelastete Böden. Nach den Voruntersuchungen ist mit einer Belastungsklasse Z0* zu rechnen. Bei anstehenden Baumaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Grundstücksfläche (entsprechend dem Baufeld „MU-1“ im Bebauungsplan) ist der Entsorgungsweg von anfallendem Erdaushub über Deklarationsanalytik zu bestimmen.

Hinweis ergänzt:

Tuttlingen, 20.07.2020

kommunalPLAN GmbH