

Stadt Hüfingen
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
„Ziegeleschle II“**

Regelverfahren

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 15.02.2022



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 15.02.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Annexhandel), wenn sie
 - im betrieblichen Zusammenhang errichtet und diesem sortimentsbezogen zugeordnet sind,
 - dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und
 - eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Annexhandels (s.o.)

Das Gebiet wird in seiner Nutzung nach § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig sind.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist gemäß zeichnerischem Teil in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die EFH wird mit plus / minus 0,5 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände im Mittelpunkt / Schwerpunkt des Gebäudes festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Aufbauten, die der Nutzung von regenerativen Energien dienen, um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch sonstige technische Anlagen in untergeordnetem Umfang um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2.3.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

- Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.
- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

2.6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m über dem Boden von ständigen Sichthindernissen (bauliche Anlagen, parkende Fahrzeuge, sichtbehindernder Bewuchs, etc.) auf Dauer freizuhalten.

2.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden zur Entwässerung des Plangebiets Flächen für zentrale Regenwasserbehandlungsanlagen festgesetzt. Die nördliche, an Flurstück 3402/1 angrenzende Fläche ist zu begrünen.

2.10 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten bzw. auf ein Minimum zu reduzieren.
- Die Beleuchtung innerhalb und außerhalb der baulichen Anlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten bzw. auf ein Minimum zu reduzieren.
- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich ver-

unreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an angrenzende Grünflächen anzuschließen. Dies gilt nur, sofern keine Verunreinigungen durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-Wartung o.a. erfolgen.

- Auf den Grünflächen ist eine insektenfreundliche Gestaltung – Pflanzungen mit hohem Nektar- und Pollengehalt, Brutmöglichkeiten in offenen Sandflächen und Trockenmauern etc. – zu berücksichtigen.
- Unmittelbar vor Abriss der Scheune (falls geplant) auf Flurstück 3403 ist durch eine fachkundige Person eine Kontrolle auf die Nutzung durch Fledermäuse und Brutvögel durchzuführen.
- Bei einem Fund von Fledermäusen in der Scheune sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.
- Wird im Zuge dieser Kontrollen eine Brut am Gebäude festgestellt, so sind als Ausgleich drei Nischenbrüterkästen zu verhängen. Geeignete Orte stehen z. B. mit der Scheune und den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden im Westen des Gewanns „Lorettenacker“ zur Verfügung.
- Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme. (s. hierzu auch Kapitel „Hinweise“, „Vogelschlag an Glasfassaden“)

2.11.1 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über externe Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß dem Umweltbericht verbleibt in Bezug auf die Schutzgüter Biotop und Boden ein rechnerisches Defizit in Höhe von 776.017 Ökopunkten.

Das verbleibende Defizit wird durch folgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Hüfingen kompensiert.

Nr	Jahr	Maßnahme	Maßnahmentyp	Stadtteil	FlSt.-Nr	Abbuchung
2019/HÜ4	2019	Umgestaltung Fläche östlich Deponie - Teil Biotope	Grünland- extensivierung und Mähwiesenausgleich	Kernstadt	3634/1	218.830 ÖP
2019/HÜ5	2019	Umgestaltung Fläche östlich Deponie - Teil Artenschutz	Artenschutz Braunkehlchen + Bekassine	Kernstadt	3634/1	160.000 ÖP
2019/HÜ3	2019	Renaturierung Ottengraben/Marbengraben	Gewässer -renaturierung	Sumpfohren	s. Gewässer- planung	108.864 ÖP
2012/HÜ5	2012	2 Heckenstreifen Feldweg- rand	Heckenpflanzung	Fürstenberg	725	1.800 ÖP
2014/HÜ3	2014	Baumpflanzung Opferdingerstraße	Baumpflanzung	Mundelfingen	14	2.960 ÖP
2015/HÜ3	2015/ 2016	Buntbrache Burgsteig + Obstbaumpflanzung	Buntbrache + Baumpflanzung	Mundelfingen	1655 + 1586	9.144 ÖP
2016/HÜ1	2016	Buntbrache Untere Weiden	Buntbrache	Kernstadt	3576	35.500 ÖP
2016/HÜ2	2015/ 2016	Umgestaltung Schosenhof	Buntbrache + Baumpflanzung	Kernstadt	3511	6.170 ÖP
2016/HÜ4	2016	Aufforstung Längewiese	Waldrand	Fürstenberg	1487	24.890 ÖP
2018/HÜ1	2018	Binsengraben	Ackerumwandlung/ Grünlandansaat, Grünlandextensivierung	Kernstadt	3321, 3323, 3325, 3326	28.505 ÖP
2018/HÜ2	2018	Gewässerrandstreifen Im Kehr	Ackerumwandlung/ Grünlandansaat	Sumpfohren	725	13.125 ÖP
2018/HÜ3	2018	Gewässerrandstreifen Im Mühlbach	Ackerumwandlung/ Grünlandansaat	Sumpfohren	525, 530, 533	35.960 ÖP
2018/HÜ5	2018	Gewässerrandstreifen Zollwiesen/Rohrwiesen	Grünlandextensivierung	Fürstenberg	942, 936	28.790 ÖP
2018/HÜ6	2018	Gewässerrandstreifen Unterstaufen/Rohrwiesen/ Dornet	Ackerumwandlung/ Grünlandansaat; Grünlandextensivierung	Fürstenberg	946, 928, 915, 918, 920	51.860 ÖP
2018/HÜ11	2018	Interreg-Teich Hausen	Teich	Hüfingen	3373	15.646 ÖP
2019/HÜ2	2019	Grünlandumgestaltung Schwarzer Graben	Grünlandextensivierung	Mundelfingen	994 (TF) 998	34.284 ÖP
					Gesamt:	776.328 ÖP

2.12 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen ist eine Anlage zur Gewinnung von Solarenergie vorzusehen. Auf § 3 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (Optimierungsgebot) wird verwiesen.

2.13 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die straßenbegleitend zu pflanzenden großkronigen Laubbäume und die auf der nördlichen öffentlichen Grünfläche zu pflanzenden hochstämmigen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Empfohlene Arten und Sorten können der Pflanzliste entnommen werden.

Zusätzlich ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen (s. Pflanzliste). Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Leitungen müssen zu Bäumen an festgesetzten Standorten einen Mindestabstand von 2,50 m haben. Gepflanzte Bäume mit Pflanzbindung und im Stellplatzbereich können angerechnet werden. Für alle Neuanpflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.

Offene Kfz-Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu begrünen, sofern die Parkflächen nicht mit PV-Anlagen überstellt werden. Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (s. Pflanzliste) im unmittelbaren Umfeld der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10cm zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

2.14 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

3. Hinweise

3.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen. Der Erhalt der Bodenfunktionen ist nur zu erreichen, wenn die ursprüngliche Mächtigkeit des Oberbodens maximal verdoppelt wird. Bei einer GRZ von 0,8 fehlt vermutlich die sinnvolle Verwertung von Oberboden vor Ort. Im Rahmen des Baugesuchs kann daher von der entsprechenden Fachbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

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

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.

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.

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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.¹

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

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 Umwelt, Wasser und Bodenschutz – mitzuteilen.

Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m² bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.

3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit „Unterkeuper“. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass die Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten. Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert (https://weboffice.lrasbk.de/dok/StoryMaps/Handlungsempfehlung_komplett.pdf)

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), ist mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamts Kontakt aufzunehmen. Der konkrete Ansprechpartner kann der Handlungsempfehlung entnommen werden.

3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld- sowie der Erfurt-Formation. Diese werden im Plangebiet teilweise von Holozänen Abschwemm-massen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-gefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum ge-nauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrun-gen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Um-gang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

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

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasser-haltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrecht-lichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz einzureichen. Es wird grundsätzlich empfohlen, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld abzustimmen.

3.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. An die zentralen Regenwasserbehandlungsanlagen dürfen Flächen mit einer vergleichbaren Verschmutzung von F5 Flächen (DWA M153), was Hofflächen und PKW-Parkflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten entspricht, angeschlossen werden. Bei Flächen, die eine höhere Verschmutzung aufweisen, muss vor der Einleitung in den Regenwasserkanal eine Vorreinigung erfolgen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisterne) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvermögen verfügen (Schwimmerdrossel). Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind 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.

3.6 Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

3.8 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

3.9 Garagen, Parkanlagen, Tiefgaragen

Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

3.10 Abfallentsorgung

Die beiden Erschließungsstraßen in Richtung Westen, die der perspektivischen Erschließung des Gesamtgebiets dienen, können zunächst – d.h. auf Basis des vorliegenden Bebauungsplans – nur als Sackgassen ausgeführt werden. So lange diese Straßen noch am Rande des überplanten Gebiets enden, ist die Einfahrt eines Müllfahrzeugs aufgrund nicht bestehender ausreichender Wendemöglichkeit nicht möglich. Die Müllbehälter aus diesen Bereichen müssen somit am Abholtag bzw. am Vorabend im Einmündungsbereich zur ringförmig verlaufenden Zentralstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

3.11 Vogelschlag an Glasfassaden

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Es werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12-13%) empfohlen.

Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach (<http://www.vogelglas.info/>) und der Informationsbroschüre „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“ des BUND (https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_Broschuere_BUND_NRW.pdf) zu entnehmen.

3.12 Bäume mit Pflanzbindung

Für Bäume mit Pflanzbindung sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² und entsprechende unterirdische Baumquartiere mit min-

destens 12 m³ mit hochwertigem, verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen (Berücksichtigung von FFL-Richtlinie für Baumpflanzungen, DIN 18915 und DIN 18916). Eine ausreichende Wasserversorgung von Neupflanzungen in Trockenzeiten ist sicherzustellen.

3.13 Pflanzliste

Die Artenauswahl erfolgt in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

Pflanzgebot großkronige Laubbäume im Straßenraum (1. Ordnung)

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus glabra	Berg-Ulme

sowie im Innenbereich auch züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume - 1 Baum je angef. 1.000 m² Gewerbefläche (2. Ordnung)

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix caprea	Salweide	Sorbus aria	Mehlbeere

sowie Obstbäume aus nachfolgender Pflanzenliste

Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume

(Qualität: Hochstamm, mind. 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, StU 8-10 cm)

Zulässig sind sämtliche ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, z.B.

Äpfel

Jakob Fischer, Brettacher, Gewürzapfel, Boskoop, Berlepsch, Jakob Lebel, Gravensteiner, Kardinal Bea, Oldenburger, Maunzenapfel, Bohnapfel, Martens Gravensteiner, Blumberger Langstiel, Danziger Kantapfel, Schöner aus Herrnhut, Schöner vom Oberland.

Birne

Oberösterreichische Weinbirne, Alexander Lukas, Clapps Liebling, Schweizer Wasserbirne, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne

Sonstige

Deutsche Hauszwetschge, Nancy Mirabelle, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
Walnuss (nur bei ausreichend Platz)

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.02.2022



Gottlieb-Daimler-Straße 2

88696 Owingen

07551/83498-0

info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Andreas Gorgol / Axel Philipp

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Hüfingen, den

.....

Michael Kollmeier (Bürgermeister)

Stadt Hüfingen
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
„Ziegeleschle II“**

Regelverfahren

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 15.02.2022



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 15.02.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Dachaufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind bis maximal 2,00 m über der Dachfläche zulässig.

Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.

Auf geneigten Dächern sind diese Aufbauten nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.

Auf Flachdächern der Hauptgebäude sind Solaranlagen an allen Seiten um mindestens 1,50 m vom Dachrand abzurücken.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen und Beschriftungen auf Dachflächen sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10 m² nicht überschreiten und nicht über die festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinausreichen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Grundfläche von insgesamt 10 m² je Baugrundstück und eine maximale Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen.
- Dynamische Werbeanlagen wie Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.

2.3 Geländemodellierungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung / Abgrabung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt:

Geländeneigung	Max. Aufschüttung / Abgrabung
0 % < 5 %	1,5 m
5 % < 7,5 %	2,0 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 7,5 % können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen / Abgrabungen zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzung anzugleichen. Das Böschungsverhältnis hierzu beträgt max. 2:1.

Großflächige Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Für Einfriedungen gilt:

- Einfriedungen jeder Art dürfen im Bereich von Grundstückszufahrten eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind „tote Einfriedungen“ an diesen Seiten mindestens 0,50 m und „lebende Einfriedungen“ mindestens 0,75 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.02.2022

Bearbeiter:

Andreas Gorgol / Axel Philipp



Gottlieb-Daimler-Straße 2
88696 Owingen
07551/83498-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Hüfingen, den

.....

Michael Kollmeier (Bürgermeister)