



# Stadt Mühlheim an der Donau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

### ERWEITERUNG OBERE MÜHLE – 1. ÄNDERUNG

#### Bestandteile der Planunterlagen:

- (1) Vorhabenbezogener Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 07.11.2019
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Empfehlungen vom 07.11.2019
- (3) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 12.07.2019  
- Lageplan, Schnitte, Grundrisse

#### Anlagen:

- (4) Begründung (gemäß § 2a BauGB) vom 07.11.2019
- (5) Landschaftsbild- und Eingriffsbewertung vom 17.06.2019,  
Dipl. Ing. (FH) Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.
- (6) Schalltechnische Stellungnahme S19648\_SIS\_02 vom 20.08.2019,  
RW Bauphysik, Schwäbisch Hall  
Schallimmissionsprognose Nr. 17727 SIS vom 22.09.2017,  
RW Bauphysik, Schwäbisch Hall

Stand: 07.11.2019

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1922

## Satzungen

über

- a) **den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Obere Mühle – 1. Änderung“**
- b) **die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Obere Mühle – 1. Änderung“**

Der Gemeinderat der Stadt Mühlheim a.d. Donau hat in öffentlicher Sitzung am 19.11.2019

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Obere Mühle – 1. Änderung“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Obere Mühle – 1. Änderung“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).
- 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

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Obere Mühle – 1. Änderung“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Obere Mühle – 1. Änderung“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Obere Mühle – 1. Änderung“ werden der bestehende Bebauungsplan „Obere Mühle“, rechtskräftig seit 30.10.1997, sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Obere Mühle“, rechtskräftig seit 20.02.2015 teilweise überlagert.

## § 2

### Bestandteile

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
  - a) zeichnerischem Teil vom 07.11.2019
  - b) Planungsrechtliche Festsetzungen (textlicher Teil) vom 07.11.2019
  
2. Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 07.11.2019
  - b) Örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 07.11.2019
  
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus:
  - a) Lageplan mit Anlage (Schnitte, Grundrisse) vom 12.07.2019  
vom 08.10.2018
  
4. Beigefügt sind:
  - a) gemeinsame Begründung vom 07.11.2019
  - b) Landschaftsbild- und Eingriffsbewertung vom 17.06.2019
  - c) Schalltechnische Stellungnahme vom 20.08.2019
  - d) Schallimmissionsprognose vom 22.09.2017

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4

### In Kraft treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mühlheim an der Donau, den .....  
Jörg Kaltenbach, Bürgermeister

---

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die zugehörigen Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Mühlheim an der Donau übereinstimmen.

Mühlheim an der Donau, den .....  
Jörg Kaltenbach, Bürgermeister

### Vermerk zur Rechtskraft

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtskräftig.



# Stadt Mühlheim an der Donau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

### ERWEITERUNG OBERE MÜHLE – 1. ÄNDERUNG

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B - Örtliche Bauvorschriften**
- C - Hinweise, Empfehlungen**

Stand: 07.11.2019

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Proj. 1922

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 Sägewerk.....	3
<b>2</b>	<b>Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
	3.1 Höhe der baulichen Anlagen .....	4
	3.2 Zulässige Grundfläche .....	4
<b>4</b>	<b>Bauweise.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Private Grünfläche .....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Wasserflächen.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .</b>	<b>5</b>
	8.1 Oberflächenbeläge .....	5
	8.2 Metalleindeckungen von Dächern.....	5
	8.3 Außenbeleuchtung .....	5
	8.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.....	5
<b>9</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>5</b>
	9.1 Geräuschkontingentierung .....	5
	9.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen .....	6
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Dächer .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Einfriedungen .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Versickern von Niederschlagswasser .....</b>	<b>7</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Naturpark .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Geotechnik.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Wasser.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Gewässerrandstreifen .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Brand- und Katastrophenschutz .....</b>	<b>12</b>

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### **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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

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)

#### **1.1 Sägewerk**

Im Gebiet „Sägewerk 2“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- bauliche Anlagen, die zum Holztransport, zur Holzlagerung und der Versand- aufbereitung sowie zur Holzbe- und -verarbeitung erforderlich sind,
- Garagen, Nebengebäude und Betriebsgebäude zur Unterbringung von Materialien, Fahrzeugen, Geräten und Werkzeugen, die zum Holztransport, zur Holzlagerung und der Versandaufbereitung sowie zur Holzbe- und -verarbeitung erforderlich sind,
- Flächen zum Lagern von Holz und Holzprodukten,
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

### **2 BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM BEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS**

(§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Obere Mühle – 1. Änderung“ sind im Plangebiet nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### **3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

#### **3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Als maximale Höhe baulicher Anlagen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (H) in m über NN.

Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. bei Flachdächern die oberste Begrenzung der Dachbrüstung. Bei sonstigen baulichen Anlagen gilt der höchste Punkt der Anlage.

Die maximal zulässige Höhe darf durch bauliche Anlagen oder sonstige technische Einrichtungen auf einer Fläche von max. 5 % der überbaubaren Fläche, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 667 m ü. NN (gemessen am höchsten Punkt der technischen Anlage), überschritten werden.

#### **3.2 Zulässige Grundfläche**

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durch Eintragung im "zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Aufschüttungen und Abgrabungen, Lagerplätze), bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

### **4 BAUWEISE**

(§ 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### **5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **6 PRIVATE GRÜNFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche im Böschungsbereich des Wulfbachs ist von allen baulichen Anlagen frei zu halten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### **7 WASSERFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag wird der bestehende Verlauf des Wulfbachs im Plangebiet als Wasserfläche gesichert. Die Fläche ist von allen baulichen Anlagen frei zu halten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

Eine Überspannung bzw. Überbrückung der Fläche ist nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zulässig.

### **8 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **8.1 Oberflächenbeläge**

Lkw-Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

#### **8.2 Metalleindeckungen von Dächern**

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

#### **8.3 Außenbeleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED oder Natrium-dampf-Niederdrucklampen).

#### **8.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Zum Schutz des anstehenden Grundwassers dürfen Gebäude nicht unterkellert werden. In begründeten Fällen können untergeordnete Bauteile, wie z.B. Reparaturgruben, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde als unterirdische bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.

### **9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **9.1 Geräuschkontingentierung**

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) nicht überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Stand Dezember 2006. Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente im Baugenehmigungsverfahren ist zumindest für die im Schallgutachten dargestellten Immissionsorte zu erbringen. Im Einzelfall kann auch die Prüfung weiterer Immissionsorte erforderlich sein.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

*Hinweis: Das genannte technische Regelwerk DIN 45691, Stand Dezember 2006, kann bei der Stadtverwaltung Mühlheim an der Donau, Hauptstraße 16, 78570 Mühlheim/Donau, im Rahmen der üblichen Geschäftszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.*

### **9.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Folgende Schallschutzmaßnahmen des Antriebs der Förderanlage (siehe Planeintrag) werden festgesetzt:

Kapselung des Antriebs des Rohrgurttförderers, die sowohl das Trommelsieb als auch die Förderschnecke vollständig umschließt: Außen 30 mm dicke, geschlossene Holzschalung, 80 mm Mineralfaserdämmung und innenseitig fugenoffene Holzlattung, Fugenbreiten mit unterschiedlichen Spaltmaßen von 10-25 mm im Wechsel, zur breitbandigeren Absorption.

*Die Anforderungen der schalltechnischen Stellungnahme S19648\_SIS\_02 des Büros RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, vom 20.08.2019 sind zu beachten.*

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

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 DÄCHER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 40°.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Gewinnung solarer Energien.

### **2 WERBEANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch bauliche Anlagen und technische Einrichtungen auf maximal 5% der überbaubaren Fläche (Ziffer 3.1 Absatz 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.

### **3 EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind mind. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Die Verwendung von Stacheldraht oder Natodraht ist nicht zulässig.

### **4 VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und über ein internes Regenwassersystem abzuleiten.

Das Niederschlagswasser ist über ein Mulden-System bzw. eine Retentionsmulde so zu puffern und verzögert abzuleiten, dass Erhöhungen der Abflussspitzen im Wulfbach ausgeschlossen sind. Die Sammeleinrichtungen bis zum Retentionsraum sowie der Retentionsraum selber sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser über eine

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

belebte Bodenzone versickern kann. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Nachbarschaftsbelange berührt werden.

Die Versickerungsanlagen sind nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen unter Angabe der Ableitungsmengen und Einleitungsstellen darzustellen. Die Muldenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 (neueste Fassung) zu bemessen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Bauantrag nachzuweisen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**1 NATURPARK**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Obere Donau.

**2 ARTENSCHUTZ**

Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sollten Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar möglichst während der Frostperioden stattfinden.

**3 DENKMALSCHUTZ**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 4 GEOTECHNIK

*Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:*

Das Plangebiet befindet sich am Fuß einer eiszeitlichen Großrutschung.

Den Untergrund bilden die Gesteine des Oberjuras, welche von Quartärem Sinterkalk mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind 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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.

Da nicht auszuschließen ist, dass alte Gleitflächen der oben beschriebenen Großrutschung bis nahe an den Talgrund heranreichen, sollte bei der weiteren Planung darauf geachtet werden, dass im Plangebiet keine tiefen und/oder breiten Baugruben angelegt werden, die eine Störung im Hangfußbereich hervorrufen und u. U. zu einer Remobilisierung alter Gleitflächen führen können.

Gegen die Errichtung von Lagerplätzen oder nicht tief (< 3 m) in den Untergrund eingreifenden Bauteile bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Dagegen sollte vor der Anlage tiefer und/oder breiter Baugruben eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) durch ein erfahrenes privates, mit der Rutschungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro erfolgen, bei denen die oben genannten Hinweise frühzeitig beachtet werden.

### 5 BODENSCHUTZ

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:**

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## **6 WASSER**

### **Grundwasser:**

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Tuttlingen - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### **Schmutzwasser:**

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

Evtl. anfallendes gewerbliches Abwasser darf nicht direkt an die Abwasserkanalisation der Gemeinde und nicht in den Retentionsraum oder den Wulfbach geleitet werden. Gegebenenfalls ist eine Vorbehandlung vorzusehen. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall mit dem Landratsamt Tuttlingen – Untere Wasserbehörde festzulegen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### **Regenwassernutzungsanlagen:**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

## **7 GEWÄSSERRANDSTREIFEN**

*Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:*

Auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
4. das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
5. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
6. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
7. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
8. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Hinweis: Bestehende Einrichtungen, bauliche Anlagen und Nutzungen sind von den Regelungen zum Gewässerrandstreifen nicht berührt.

## **8 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ**

*Hinweise des Amts für Brand- und Katastrophenschutz*

Auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften wird hingewiesen:

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.

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.

Empfehlung, aus einsatztaktischen Gründen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

---

Aufgestellt:

Tuttlingen, 07.11.2019

kommunalPLAN GmbH