



GEMEINDE

EMMINGEN-LIPTINGEN

Ortsteil Emmingen

Gemeindeverwaltung
Schulstraße 8
78576 Emmingen-Liptingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Hundsrücken IV

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

ENTWURF

Stand: 15.01.2024

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Industriegebiet (GI)	3
2	Mass der baulichen Nutzung	4
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	4
	2.3 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.4 Höhe baulicher Anlagen	4
3	Bauweise	4
4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
6	Öffentliche Verkehrsflächen	5
7	frei zu haltende Flächen Sichtfelder	5
8	Anbauverbotszone K 5931	5
9	Flächen für Versorgungsanlagen	6
	9.1 Fläche für die Wasserversorgung	6
	9.2 Versorgungsanlagen und -leitungen	6
10	Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
11	Grünflächen	6
12	Anpflanzen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
	12.1 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen	7
	12.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Gewerbeflächen	7
13	Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
	13.1 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	7
	13.2 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung	7
	13.3 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	8
	13.4 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung und den Gebäudeabriss	8
	13.5 Gebäudebegehung (Fledermäuse)	8
	13.6 Ersatzquartiere Nistkästen mit Ruhestätten (Haussperling)	8
	13.7 Reptilienvergrämung und Reptilienschutzzaunstellung (Zauneidechse)	8
	13.8 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen	8
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1	Äussere Gestaltung baulicher Anlagen	10
	1.1 Dachform und Dachneigung	10
	1.2 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden	10
	1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen	10
2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	10
3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	10
4	Werbeanlagen	11
5	Einfriedungen	11
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1	Archäologische Denkmalpflege	12
2	Bodenschutz	12
3	Artenschutz	13
	3.1 Kleintierschutz	13
	3.2 Vermeidung von Vogelschlag	13
	3.3 Empfehlung Dachbegrünung	13
4	Pflanzliste	14
5	Brand- und Katastrophenschutz	14
6	Hinweise der Straßenbaubehörde	14
7	Altlastverdächtige Flächen	15
8	Geotechnik	15
9	Hochwasserschutz	16
10	Bodensee-Wasserversorgung	17
11	DIN-Vorschriften	17

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 „Hundsrücken IV“ überschneidet Teilflächen der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Am Liptinger Weg“; „Hundsrücken I - 1. Änderung“ sowie „Hundsrücken III“.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hundsrücken IV“ werden die o.g. Bebauungspläne 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 Industriegebiet (GI)

gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Verkaufseinrichtungen sind nur zulässig in Verbindung mit ansässigen, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.
- Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig, sofern es sich um betriebsbezogene Verkaufseinrichtungen der ansässigen Handwerks-, Dienstleistungs-, Produktions-, oder Verarbeitungsbetriebe handelt.

Ausschlüsse:

(§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen der zulässigen betriebsbezogenen Verkaufseinrichtungen der ansässigen Handwerks-, Dienstleistungs-, Produktions-, oder Verarbeitungsbetriebe.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

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

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist für die jeweiligen Baufelder durch Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die jeweiligen Baufelder durch Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt. Im gesamten Industriegebiet sind maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

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

Mit technischen Anlagen und Aufbauten sind auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m zulässig, wenn diese Anlagen um mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenwand zurückversetzt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind von der vorgenannten prozentualen Flächenbegrenzung ausgenommen. Sie dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,0 m überschreiten.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen ist nicht begrenzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, den Örtlichen Bauvorschriften oder nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Gemäß Planeintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind festgesetzt

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftsweg; Zufahrt Klärwerk)

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Herstellung von Straßen- und/oder Wegekörpern sowie Betonstützkörper für Randeinfassungen in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von 0.80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf privaten Flächen von den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

7 FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN SICHTFELDER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Zufahrtsbereich vom Plangebiet zur K 5931 und an sonstigen Einmündungsbereichen im Baugebiet sind die Sichtfelder (gemäß Planeintrag) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Bebauung (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen Anlagen) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

8 ANBAUVERBOTSZONE K 5931

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m § 22 StrG)

Innerhalb der im Plan dargestellten Anbauverbotszone längs zur K 5931 (Liptinger Straße) ist gem. § 22 Abs. 1 Straßengesetz (StrG) ein anbaufreier Streifen mit 15,00 m Breite freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen.

In der erweiterten Anbaubeschränkungszone zwischen 15,00 und 30,00 m entlang der K 5931 sind nur solche Werbeanlagen zulässig, welche sich am Ort der Leistung befinden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 13 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

9.1 Fläche für die Wasserversorgung

Entsprechend der Plandarstellung wird im Plangebiet eine Fläche für Gebäude und Anlagen der Wasserversorgung ausgewiesen.

9.2 Versorgungsanlagen und -leitungen

Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist die Erstellung, Unterhaltung und der Betrieb von Überflurhydranten, Straßenbeleuchtungen, Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf privaten Flächen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

10 VERSORGUNGSLEITUNGEN / MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

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

Innerhalb der bezeichneten Flächen (**LR-1-4**) sind Hoch- und Tiefbauarbeiten nur mit Zustimmung der Gemeinde bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig. Sonstige Nutzungen sowie Bepflanzungen sind nur bedingt und mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig.

Innerhalb der mit Leitungsrecht 5 (**LR-5**) bezeichneten Fläche befindet sich eine Leitung der Bodensee-Wasserversorgung innerhalb eines Schutzstreifens von 6 Meter, der über Grunddienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge rechtlich gesichert ist. Die im Schutzstreifen geltenden Nutzungseinschränkungen sind den aktuellen Schutz- und Sicherheitshinweisen der BWV zu entnehmen. Sollen im Leitungsbereich Planungen oder Baumaßnahmen vorgesehen sein, sind diese rechtzeitig vorab der BWV zur Freigabe vorzulegen.

Auf die Hinweise der BWV (Kapitel C: Hinweise) wird ergänzend verwiesen.

11 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünflächen sind entsprechend der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote sowie der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen anzulegen und zu pflegen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12 ANPFLANZEN SOWIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen. Stammumfang mind. 16-18 cm. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden. Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen).

12.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Gewerbeflächen

Innerhalb der **Baufelder GI-5; GI-6 und GI-7** ist je 150 m² nicht-überbaubare Grundstücksfläche ein großkroniger Einzelbaum und zusätzlich drei Großsträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (*Übernahme des Pflanzgebotes aus BPL Hundsrücken III*).

Innerhalb der **Baufelder GI-2; GI-3 und GI-4** sind in Summe mindestens 10 großkronige Einzelbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bereits bestehende Bäume werden angerechnet. (*Übernahme des Pflanzgebotes aus BPL Hundsrücken 1. Erweiterung*).

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen. Stammumfang mind. 16-18 cm. Die Bäume sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden. Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen).

Die festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Bebauung durchzuführen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

13 FLÄCHEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Plan als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag mit hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten zu bepflanzen und als Streuobstwiese extensiv zu pflegen (2 x jährliche Mahd mit Abfuhr des Mahdguts). Der Abstand der Bäume untereinander soll mind. 15 Meter betragen (*Übernahme des Pflanzgebotes aus BPL Hundsrücken III*).

13.2 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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40°C .

13.3 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.

13.4 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung und den Gebäudeabriss

Die Baufeldräumung sowie der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden, d. h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

13.5 Gebäudebegehung (Fledermäuse)

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist eine Begehung durch eine Fachperson durchzuführen. Falls Wochenstuben oder Hinweise auf Wochenstuben gefunden werden, muss das weitere Vorgehen mit der UNB abgestimmt werden.

13.6 Ersatzquartiere Nistkästen mit Ruhestätten (Haussperling)

Im Planbereich sind 15 Nistkästen oder 5 Koloniekästen für Haussperlinge an Gebäuden vorgezogen anzubringen. Vorzugsweise erfolgt die Anbringung durch integrierte Lösungen in den Neubau. In diesem Fall müssen zur Überbrückung zwischen Abriss und Neubau Übergangsnisthilfen angebracht werden.

Die Anbringungsorte müssen einen freien Anflug ermöglichen und es sollten Heckenstrukturen im Umkreis von 50 m als Ruhe- und Versteckmöglichkeit vorhanden sein. Die Kästen sind einmal jährlich außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) zu reinigen.

13.7 Reptilienvergrämung und Reptilienschutzzaunstellung (Zauneidechse)

Vergrämen der Tiere von den Bauflächen (südlicher Bereich Baufeld GI-6, vgl. Maßnahmenplan im Umweltbericht):

- Sukzessives Abdecken von Habitatstrukturen mit Sand.
- Jeweils 10 m-Streifen pro Tag von Norden nach Süden.
- Zaunstellung während der Vergrämung: in Richtung des Ackers (Osten) um Richtung der Vergrämung vorzugeben.

Die Vergrämungsmaßnahmen sind außerhalb der Winterruhe und der Eizeitigung durchzuführen, d.h. im April und/oder Mitte August bis Mitte September. Durch die Höhenlage der Gemeinde sind hier eventuell witterungsbedingte Verschiebungen hin zu den wärmeren Witterungen notwendig.

Nach erfolgreicher Vergrämung Stellung eines Reptilienschutzzauns zwischen Baufeld und Zauneidechsenhabitaten mit Überstiegshilfen aus dem Baufeld heraus (siehe Karte III im Anhang). Die Begleitung durch eine Umweltbaubegleitung ist erforderlich.

13.8 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften „Hundsrücken IV“ überschneidet Teilflächen der bisher rechtsverbindlichen Örtlichen Bauvorschriften „Am Liptinger Weg“; „Hundsrücken I - 1. Änderung“ sowie „Hundsrücken III“.

Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Hundsrücken IV“ werden die o.g. Satzungen 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 und geneigte Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 18°.

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.

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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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)

Als Einfriedungen 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.

Auf die Freihaltung ausreichender Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstückszufahrten wird hingewiesen (vgl. Ziff. 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

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 84.2 – Operative Archäologie (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.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzlich die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- 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 sowie zukünftige Grün- und Ausgleichsflächen dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen. Bodenverdichtungen sind zu rekultivieren.
- Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht in Mieten zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monate nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach dem Anlegen geeignet zu bepflanzen.
- Schädliche Bodenveränderungen 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, Wasserwirtschaftsamtes, einzuholen.

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 Kleintierschutz

Zum Schutz von Kleintieren sollten Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauteile Kleintier- und vogelsicher ausgeführt werden. Um Barrierewirkungen zu vermeiden, sollten Bordsteine und andere Kanten möglichst < 5 cm ausgeführt werden.

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) 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 mindestens 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Hinweis für die Artenauswahl: Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau zu extensiven Dachbegrünungen (LWG, 2005).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 PFLANZLISTE

Empfehlungsliste gebietsheimischer Arten (Gebietsheimische Baumarten, Landkreis Tuttlingen, Gemeinde Emmingen-Liptingen):

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

Alternativ können Obstbäume lokaler Sorten verwendet werden.

5 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 Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

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

Die Feuerwehr Emmingen-Liptingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Tuttlingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > fünf Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von acht Meter bis zwölf Meter nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 Landesbauordnung geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > acht Meter aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

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

6 HINWEISE DER STRAßENBAUBEHÖRDE

Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.

Eine u. U. geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Kreisstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5931 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärm- und Schmutzmissionen abgeleitet werden.

7 **ALTLASTVERDÄCHTIGE FLÄCHEN**

Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Tuttlingen

Im Planungsgebiet ist folgende altlastverdächtige Fläche bekannt: AS Friedrich-Wöhler-Straße 17 (hier nur Flst. 7668/1). Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der westliche, innerhalb des Plangebiets gelegene Teil der Verdachtsfläche muss noch orientierend untersucht werden, um eine Bewertung der Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch (Industrie und Gewerbe) vornehmen zu können.

Die Untersuchungsergebnisse auf dem östlich, außerhalb des Plangebiets gelegenen Teil der altlastverdächtigen Flächen, lassen vermuten, dass bei Tiefbauarbeiten mit verunreinigtem Untergrund zu rechnen ist, der ordnungsgemäß in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass uns nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Aussagen über Art und Ausmaß einer evtl. Altlast und damit ggfs. zur künftigen Nutzung einzelner Flächen möglich ist.

8 **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 Hangenden-Bankkalke-Formation (Oberjura), welche im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Bereich von bis zu wenigen Metern überlagert werden.

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

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Im Plangebiet befinden sich Fernwasserversorgungsanlagen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (ZVBWV). Das LGRB geht davon aus, dass der ZVBWV im

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anhörungsverfahren ebenfalls beteiligt ist und dessen Sicherheitsauflagen beachtet werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen 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.

9 HOCHWASSERSCHUTZ

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr im Zuge von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können in diesen Fällen Schäden durch Überflutungen vermieden oder begrenzt werden.

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 BODENSEE-WASSERVERSORGUNG

Innerhalb der mit Leitungsrecht 5 (LR-5) bezeichneten Fläche befindet sich eine Leitung der Bodensee-Wasserversorgung innerhalb eines Schutzstreifens von 6 Meter, der über Grunddienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge rechtlich gesichert ist. Die im Schutzstreifen geltenden Nutzungseinschränkungen sind den aktuellen Schutz- und Sicherheitshinweisen der BWV zu entnehmen.

Unter anderem sind der BWV nachfolgend aufgeführte Maßnahmen bzw. Planungen rechtzeitig vorab schriftlich zur Freigabe vorzulegen:

- Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV (Gebäude, Wege-Gewässerausbau usw.)
- Geländeänderungen (Abtragung, Aufschüttung, Befestigung etc.)
- Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.)
- Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, mit nachteiligen Beeinträchtigungen auf BWV-Anlagen (Gründungen, Hangabtragungen u. ä.).

Zum sicheren Betrieb und zur Reduzierung von späteren Folgeaufwendungen bitten wir die nachgenannten Punkte in Ihre weitere Planung einzubeziehen:

- Bündelung von kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von BWV-Trassen.
- Gewährleistung des uneingeschränkten Zugangs zu den BWV-Anlagen durch Ausweisung von öffentlichen Flächen im Bereich des Schutzstreifens wie bspw. Grünflächen, Wege etc.
- Beim Durchfahren von Privatflächen ist mindestens alle 20 m eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zu den Versorgungsanlagen der BWV über öffentliche Flächen oder ausgewiesene Zufahrtswege zu gewährleisten. Dies gilt z. B. bei gebäuderückseitiger Lage der Versorgungsanlagen mit Angrenzung an weitere private oder schwer zugängliche Grundstücke.
- Übertrag der bestehenden Leitungsrechte der BWV auf neu ausgewiesene Grundstücke im Rahmen der Baulandumlegung, Flurbereinigung etc. Dies gilt auch für öffentliche Flächen wie Straßen, Wege usw.

11 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.