STADT TUTTLINGEN

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

# „Auf Berken II“

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B - Örtliche Bauvorschriften**

**C - Hinweise, Empfehlungen**

Anlage:

**Begründung** *(gemäß § 2a BauGB) mit Anlagen:*

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnische Untersuchung

Stand: 24.09.2018

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1247

## INHALTSVERZEICHNIS


**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ..... 3**

**1 Art der baulichen Nutzung ..... 3**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (Baufelder WA-1,2,3,4,5,7) ..... 3

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA-6) ..... 3

1.3 Mischgebiet (MI) ..... 4

**2 Maß der baulichen Nutzung ..... 4**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ..... 4

2.2 Zahl der Vollgeschosse ..... 4

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen ..... 4

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 5**

3.1 Bauweise ..... 5

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen ..... 5

**4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports ..... 6**

**5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ..... 6**

5.1 Private Verkehrsflächen ..... 6

5.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche ..... 6

**6 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind ..... 6**

6.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen ..... 6

**7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..... 6**

7.1 Gestaltung der unbebauten Flächen ..... 6

7.2 Erhalt und Sicherung von Bäumen ..... 6

7.3 Oberflächenbeläge von Stellplätzen, Erschließungswegen, etc. ..... 7

7.4 Außenbeleuchtung ..... 7

7.5 Metalleindeckungen von Dächern ..... 7

7.6 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ..... 7

7.7 Artenschutz – Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ..... 7

7.8 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ..... 8

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ..... 9**

**1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ..... 9**

1.1 Dachformen und Dachneigung ..... 9

**2 Gestaltung der unbebauten Flächen ..... 9**

2.1 Abfallbehälter, Sammelplätze ..... 9

2.2 Einfriedungen ..... 9

**3 Stellplatznachweis ..... 9**

**4 Anforderungen an Werbeanlagen ..... 9**

**C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ..... 11**

**1 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial ..... 11**

**2 Grundwasserschutz ..... 12**

**3 Altlasten ..... 12**

**4 Amt für Brand- und Katastrophenschutz: ..... 12**

**5 Richtfunkverbindung der Telefonica ..... 12**

**6 Denkmalschutz ..... 12**

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

## 1 Art der baulichen Nutzung

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

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (Baufelder WA-1,2,3,4,5,7)

(§ 4 BauNVO)

Für die Baufelder WA-1,2,3,4,5,7 gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

*Zulässig sind:*

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

*Ausnahmen:*

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

*Ausschlüsse:*

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

### 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA-6)

(§ 4 BauNVO)

Für das Baufeld WA-6 gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

*Zulässig sind:*

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

*Ausschlüsse:*
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

### 1.3 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Für das Baufeld MI-1 gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

*Zulässig sind:*
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

*Ausschlüsse:*
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

## 2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Planeinschrieb festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen (i.V.m. der Höhenlage - Erdgeschoßfußbodenhöhe).

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die Bauflächen des Mischgebiets wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) wird die Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Baufelder als maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.

### 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** ist durch Planeintrag (Baufenstereinschrieb) der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) in m. ü. NN bestimmt („Meter über Normal Null“).

Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** ist für die einzelnen Baufelder durch Planeintrag (Baufenstereinschrieb) der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

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

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

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

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die festgesetzte EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe).

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

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) wird für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO):

- Überschreitungen der Baugrenzen sind mit Terrassen sowie Balkonen an maximal einer Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 4,0 m ausnahmsweise zulässig,
- Dachvorsprünge sowie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um 1,20 m überschreiten,

sofern dadurch kein erheblicher Eingriff in geschützte Bäume oder deren Wurzelwerk erfolgt.

## 4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports

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

Im Bereich der geplanten Neubaugrundstücke (Baufelder WA-1 bis 5 und MI-1) sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports“ zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern dadurch kein erheblicher Eingriff in geschützte Bäume oder deren Wurzelwerk erfolgt.

Im Bereich der Bestandsgrundstücke (Gebäude Nelkenstraße 7 und Zollernstraße 14) sind Stellplätze, Garagen und Carports allgemein zulässig, sofern dadurch kein erheblicher Eingriff in geschützte Bäume oder deren Wurzelwerk erfolgt.

## 5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 5.1 Private Verkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

### 5.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche von öffentlichen Verkehrsflächen zum Bebauungsplangebiet, sind gemäß Planeintrag auf die festgesetzten Bereiche beschränkt.

## 6 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### 6.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

An Straßeneinmündungen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

*(Die Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil dargestellt).*

## 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

### 7.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

### 7.2 Erhalt und Sicherung von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten, bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen zu schützen (Stammschutz, Wurzelschutz, Kronenschutz) und durch eine dauerhafte Erhaltungspflege zu sichern.

*Hinweis: Die Bäume werden in Absprache mit den Eigentümern aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung als Flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen.*

*Die formale Unterschutzstellung erfolgt mit der nächsten Fortschreibung der „Verordnung der Stadt Tuttlingen als untere Naturschutzbehörde zum Schutz von Naturdenkmalen auf dem Gebiet der Stadt Tuttlingen.*

### 7.3 Oberflächenbeläge von Stellplätzen, Erschließungswegen, etc.

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ –wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern. Ist eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen nicht möglich, sind die Flächen der/den Retentionseinrichtung(en) zuzuleiten.

### 7.4 Außenbeleuchtung

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

### 7.5 Metalleindeckungen von Dächern

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

### 7.6 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung) ist eine Retention des Niederschlagswassers für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis zu gewährleisten. Die maximal zulässige Einleitmenge ist auf 0,5l/s je 100 $m^2$ Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### 7.7 Artenschutz – Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Vorkehrungen werden durchzuführen:

<u>Fledermäuse:</u>

**Vermeidungsmaßnahme 1:** Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse.

**Vermeidungsmaßnahme 2:** Sind dickstämmige Höhlenbäume (Baum Nr. 1, 38, 39, 46) von Rodungsmaßnahmen betroffen, sind diese zur Vermeidung einer Nutzung der Höhlen durch überwinternde Fledermäuse zu verschließen. Dazu ist im September eine Baumhöhlenkontrolle mittels Endoskopkamera durchzuführen. Bei festgestellter Quartierleere kann die vorhandenen Höhle verschlossen werden. Andernfalls muss die Höhle nach Ausflug der Tiere in der Nacht verschlossen werden.

**Vermeidungsmaßnahme 3:** Rodungsmaßnahmen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Mit Höhlen ausgestattete Bäume sind nach Möglichkeit zu belassen.

**Vermeidungsmaßnahme 4:** Sofern im Dach- und Fassadenbereich des Gebäudes Nelkenstraße 7 bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen, muss eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse im Sommerhalbjahr vor dem Eingriff abgeklärt werden (in der Wochenstubenzeit von April bis Juli).

**Vermeidungsmaßnahme 5:** Einhalten eines Abstandes von mindestens 8 Metern während der Bauphase zum Gebäude Nelkenstraße Nr. 7. Auf die Anlage von Zufahrtswegen, Lagerflächen, Kranstellflächen etc. im Nahbereich des Gebäudes ist während der Baumaßnahme zu verzichten.

Vögel:

**Vermeidungsmaßnahme 3:** Rodungsmaßnahmen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Mit Höhlen ausgestattete Bäume sind nach Möglichkeit zu belassen.

**Vermeidungsmaßnahme 6:** Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

## 7.8 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden festgesetzt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können.

Fledermäuse:

**Ausgleichsmaßnahme 1:** Installation von **4 Fledermauskästen** zur kurzfristigen Schaffung von Quartierlebensräumen:

- Anbringen von 2 Fledermaushöhlen Typ 1 FD (bspw. Schwegler) an zu erhaltende Baumstandorte Nr. 12 und 30 (gemäß Planeintrag).
- Anbringen von 2 Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle Typ 1 FW (bspw. Schwegler) an zu erhaltende Baumstandorte Nr. 41 und 49 (gemäß Planeintrag).

Die Fledermauskästen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen angebracht werden. Die Überwinterungshöhlen müssen vor Beginn der Winterruhe der Tiere installiert werden. Auf einen freien Ausflug ist zu achten.

Die Fledermauskästen sind regelmäßig im Spätherbst zu reinigen, auf ihre Funktion hin zu überprüfen und ggf. zu ersetzen.

Vögel:

**Ausgleichsmaßnahme 2:** Installation von **6 Nistkästen für Höhlenbrüter**

- Aufhängen von sechs Nistkästen im Bereich der zu erhaltenden Baumstandorte Nr. 5; 36; 41; 46 und 49 (gemäß Planeintrag).
- Geeignet ist die Nisthöhle Typ 1B, Fluglochweite 32 mm (3 Stück) sowie Typ Nisthöhle 2GR – Oval (2 Stück) der Firma Schwegler Vogel- & Naturschutzprodukte GmbH.

Die Nistkästen sind regelmäßig im Spätherbst zu reinigen, auf ihre Funktion hin zu überprüfen und ggf. zu ersetzen.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

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

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

## 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 1.1 Dachformen und Dachneigung

Die zulässige Dachneigungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

## 2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.1 Abfallbehälter, Sammelplätze

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

### 2.2 Einfriedungen

Zur Förderung eines offenen, zusammenhängenden Parkcharakters sollen Grundstückseinfriedungen innerhalb des Plangebiets möglichst dezent in Erscheinung treten und zurückhaltend in deren Materialwahl und Dimensionierung ausgeführt werden.

Tote Einfriedungen sind als Draht- oder Stabgitterzäune oder lichte Holzlattenzäune zulässig.

Heckeneinfriedungen sind ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzen (Empfehlung: Hainbuchenhecken) zulässig.

## 3 Stellplatznachweis

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

Im Bebauungsplangebiet wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wie folgt erhöht:

- für Wohnungen bis 60 $m^2$ Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz nachzuweisen,
- für Wohnungen über 60 $m^2$ Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

## 4 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude, auf Höhe des Erdgeschosses zulässig,

- im Bereich der Baufelder WA-1,2,3,4,5,7 bis zu einer Größe von 0,5 $m^2$ pro Betrieb,
- im Bereich der Baufelder WA-6 und MI-1 bis zu einer Größe von 2,0 $m^2$ pro Betrieb.

In den Baufeldern MI-1 sowie WA-6 ist zusätzlich je maximal ein Werbeschild im Bereich der Grundstückszufahrt, mit maximal 2,0 $m^2$ Fläche und einer max. Bauhöhe von 2,50 m zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder u. ä. sind unzulässig.

# C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

## 1 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zur Minimierung / Vermeidung von Beeinträchtigungen:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten.

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Materials, Bodenmanagementkonzept, Bodenschutz- und Verwertungskonzept) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Informationen zum Umgang mit dem Schutzgut Boden sind dem „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes zu entnehmen, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie /Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV- Bodenmaterial zu erfolgen.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, 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 die Herkunft muss bekannt sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

**2 Grundwasserschutz**

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

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

**3 Altlasten**

Hinweise des Wasserwirtschaftsamts (LRA TUT):

Im Planungsgebiet ist die Verdachtsfläche AS „Nelkenstraße 5 – 13“ bekannt, die aber bereits aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden wurde.

Gebäude und Einrichtungen der früheren Gärtnerei und Nelkenkultur wurden bereits vor Jahren ebenso wie die im Zuge der damaligen Rückbaumaßnahmen erkannten kleinräumigen Verunreinigungen des Untergrunds beseitigt. Teile des jetzigen Plangebiets sind bereits bebaut.

Sofern sich bei Tiefbaumaßnahmen auf den jetzt zur Bebauung vorgesehenen Flächen dennoch optische oder geruchliche Auffälligkeiten zeigen sollten, wird um sofortige Benachrichtigung des Wasserwirtschaftsamts beim Landratsamt Tuttlingen gebeten.

Der Vewertungs- bzw. Beseitigungsweg anfallenden Aushubs muss anhand von Deklarationsanalysen festgelegt werden.

**4 Amt für Brand- und Katastrophenschutz:**

Hinweise des Amts für Brand- und Katastrophenschutz (LRA TUT):

Auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften wird hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 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.

**5 Richtfunkverbindung der Telefonica**

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch. Die Richtfunkverbindung verläuft von NW nach SO quer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Trasse einschließlich deren beidseitiger Schutzbereiche (je 30 m) ist im Bebauungsplan dargestellt.

Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen bei max. 20m über Grund zu beachten, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Durch die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans ist dies für die geplanten Gebäude berücksichtigt.

Alle geplanten Konstruktionen **und notwendige Baukräne** dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen, um erhebliche Störungen vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden.

**6 Denkmalschutz**

Hinweise des Landesdenkmalamtes:

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

---

Aufgestellt:

Tuttlingen, 24.09.2018

kommunalPLAN GmbH

Fachbereichsleiter Michael Herre

Stadt Tuttlingen

| MI-1 | III |
|---|---|
| 0,4 | O |
| DN 0°-35° | |

**WA-1**
**WA-2**
**WA-3**
**WA-4**
**WA-5**
**WA-7**

| WA | II |
|---|---|
| 0,4 | O |
| DN 0°-35° | |

| WA-6 | III |
|---|---|
| 0,4 | O |
| - | |

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Abgrenzung der Bauflächen WA-1 bis 7 bzw. MI-1 untereinander. (entspricht der gepl. Parzellierung)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 Bau NVO)

0,4 — Grundflächenzahl (Höchstmaß)

III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen:

EFH — maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (in m. ü. NN)

WH — maximal zulässige Wandhöhe (über EFH)

GH — maximal zulässige Gebäudehöhe (über EFH)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Stp Ga — Umgrenzung für Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsflächen

Ein- / Ausfahrtsbereich — Beschränkung der Ein- / Ausfahrtsbereiche von öffentlichen Verkehrsflächen zum Wohngebiet

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

Sichtfelder im Einmündungsbereichen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

54 — Erhalt und Sicherung wertvoller Einzelbäume und Baumgruppen (mit Nummerierung gemäß Bestandsaufnahme)

12 — Anbringen von Fledermauskästen und Vogelnistkästen an bestehenden Bäumen Nr. 5; 12; 30; 36; 41; 46; 49 (siehe Textfestsetzungen)

Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

0° - 35° — zulässige Dachneigung

Nutzungsschablone

Festsetzungen:

| | |
|---|---|
| WA | III |
| 0,4 | O |
| DN 0°-35° | |

Erläuterung:

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | max. Zahl der Vollgeschosse |
| GRZ Grundflächenzahl | Bauweise |
| Dachneigung | |

Nachrichtliche Darstellungen

5,5 — Maßangaben in Meter

5 Whs — bestehende Gebäude mit Hausnr. und Angabe der Gebäudenutzung

10/2 — bestehende Grundstücksgrenzen

vorgesehene Gebäudeabbrüche

bestehende Bäume Nr. 37, 42, 43 werden nach Möglichkeit erhalten

Richtfunkverbindung der Telefonica einschl. Schutzbereich beidseitig je 30 m. (Bau-) Höhenbeschränkung 20 m über Grund für Gebäude, Baukräne etc.