



**Gemeinde Durchhausen**  
Landkreis Tuttlingen

## Bebauungsplan „Schlossgärten“

# Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB

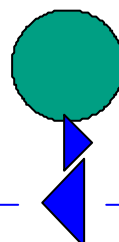
**Beschluss zur erneuten Offenlage - Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2021**

---

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann  
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch  
eMail: Grosse\_Scharmann@t-online.de



**Flächennutzungs-  
und LandschaftsPlanung  
Freiraum Gestaltung**

Tel. 07157 8265  
Fax. 07157 8230

Auftraggeber: **GEMEINDE DURCHHAUSEN**

Dorfstraße 51  
78591 Durchhausen

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
LUDGER GROSSE SCHARMANN, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21                      Telefon 0 7157 / 8265  
71111 Waldenbuch                      Telefax 07157 / 8230

Planungsstand: 12.07.2021 / 26.07.2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
<b>1.2</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>6</b>
1.2.1	Bauweise	6
1.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.2.1	Vollgeschosse	6
1.2.2	Stellung der baulichen Anlagen	6
<b>1.3</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>7</b>
1.3.1	Nebenanlagen	7
1.3.2	Stellplätze und Garagen	7
1.3.3	Ein- und Ausfahrten	8
<b>1.4</b>	<b>Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind</b>	<b>8</b>
1.4.1	Sichtfelder	8
<b>1.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>8</b>
<b>1.6</b>	<b>Versorgungsflächen</b>	<b>8</b>
1.6.1	Umspannstation	8
<b>1.7</b>	<b>Versorgungsanlagen und -leitungen</b>	<b>8</b>
1.7.1	Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung	8
<b>1.8</b>	<b>Flächen für die Abwasserbeseitigung</b>	<b>8</b>
1.8.1	Ableitungs- und Versickerungsmulde	8
<b>1.9</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>9</b>
<b>1.10</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
1.10.1	Beleuchtung	9
1.10.2	Entwässerung	9
1.10.3	Schonender Umgang mit Boden	9
<b>1.11</b>	<b>Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>9</b>
<b>1.12</b>	<b>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Hinweise zum Bebauungsplan</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Geruchsimmissionen</b>	<b>12</b>
<b>2.2</b>	<b>Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen</b>	<b>12</b>
<b>2.3</b>	<b>Erdwärmepumpen</b>	<b>12</b>
<b>2.4</b>	<b>Sichtfelder an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten</b>	<b>12</b>
<b>2.5</b>	<b>Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Regenwassernutzung</b>	<b>12</b>
<b>2.6</b>	<b>Hinweise zum Brandschutz</b>	<b>13</b>
<b>2.7</b>	<b>Hinweise zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser</b>	<b>13</b>
<b>2.8</b>	<b>Hinweise zum Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauarbeiten</b>	<b>13</b>
<b>2.9</b>	<b>Hinweise zu Geologie und dem Verhalten der anstehenden Böden</b>	<b>15</b>

## Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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).

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

### **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV))**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

### **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt mehrfach geändert, § 53a neu gefasst sowie §§ 9a, 36a und 37a neu eingefügt durch Gesetz vom 12. November 2020 (GBl. S. 1039).

### **Trinkwasserverordnung (TrinkwV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

### **Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiedSchlWasBesV BW)**

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

# 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1- 23 BauNVO

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 21 BauNVO

Festsetzungen gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

#### 1.1.2.1 Zulässige Grundfläche

Grundflächenzahl GRZ = 0,4 (siehe Planeinschrieb)

Bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche sind neben dem Hauptgebäude, Terrassen, Wintergärten, Balkone, überdachte Eingänge, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gartenhäuser und Geräteschuppen, Müllboxen, Fahrradabstellgebäude, Schwimmbecken, Zuwegungen und dgl. sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

#### 1.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Bezugshöhe

**WA1** - Bei geneigten Dächern (GD): Traufhöhe TH = max. 6,50 m, Firsthöhe FH = max. 10,50 m. Bei Flachdächern von 0 bis 8° Dachneigung: Gebäudehöhe (GH) bis Abschluss Attika = max. 10,50 m.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Oberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils in der Grundstücksmitte (= Bezugspunkt), und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt an der Außenwand der Dachhaut. Zur Bestimmung der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH) gilt der gleiche Bezugspunkt.

Bei Eckgrundstücken, die an zwei Straßen angrenzen, liegt der Bezugspunkt an der höher gelegenen Straße. Die Firsthöhe (FH) ist am gleichen Messpunkt zu nehmen. Abweichungen von +/- 0,25 m zur Höhe des jeweiligen Bezugspunktes sind zulässig.

**WA2** - Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) dürfen eine max. Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils in der Grundstücksmitte (= Bezugspunkt) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zur Oberkante der Attika (bei FD) bzw. bis zum höchsten Punkt des Daches (bei PD).

## 1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### 1.2.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im Gebiet WA1 Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED). Im Gebiet WA2 sind nur Einzelhäuser als Mehrparteienhäuser (MPH mit 3 Wohneinheiten) zulässig.

### 1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) ist zulässig. Dieses gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,50 m sind.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nach der Landesbauordnung (LBO) und den Abstandsflächen zulässig sind, und nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen erstellt werden sollen. Festgesetzte Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen.

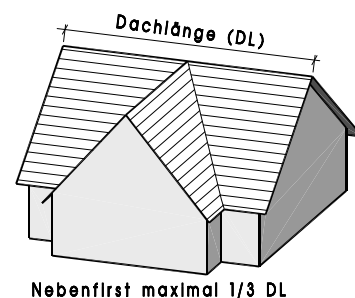
### 1.2.1 Vollgeschosse

Im WA1 sind maximal II Vollgeschosse zugelassen.

Im WA2 sind nur Mehrparteienhäuser mit zwingend III Vollgeschossen und 3 Wohneinheiten zulässig.

### 1.2.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtung ist entsprechend der Eintragung im Lageplan einzuhalten. Abweichungen sind bis zu 5° möglich. Richtungen von Nebenfürsten sind bis zu 1/3 der Länge des Hauptfirstes zulässig.



Quelle: Stadt Trossingen

## 1.3 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 N. 4 BauGB

### 1.3.1 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

Als Nebenanlagen sind zulässig:

#### Im WA1

- Pergolen, Terrassen, offene und überdachte Freisitze,
- je Grundstück ein Gewächshaus bis maximal 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum,
- je Grundstück eine Gerätehütte zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern und dgl. oder alternativ eine Holzlagerhütte bis 30 m<sup>2</sup> umbautem Raum,

#### Im WA2

- je Mehrparteienhaus eine Fahrradgarage von 100 m<sup>3</sup> umbautem Raum.

#### Weiterhin im WA1 und WA2

- Pergolen, Terrassen, offene und überdachte Freisitze,
- Spielgeräte.
- Sichtschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen, dort in Verbindung mit dem Hauptgebäude und bis maximal 5,00 m Länge sowie einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Straßenflächen, ab der äußeren Begrenzungslinie von Straßen oder Gehwegen, in einer Tiefe von mindestens 1,50 m, je Baugrundstück Nebenanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter mit einer Grundfläche von max. 3,00 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Oberirdische Gastankbehälter.

Nicht zulässig sind im Plangebiet:

- Hundezwinger,
- Sende- und Empfangsanlagen von Funkamateuren.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

### 1.3.2 Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

Empfohlene Standorte für Stellplätze und Garagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Stellplätze und Garagen sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen, zulässig.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen (Carports) ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,80 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu den Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

### **1.3.3 Ein- und Ausfahrten**

§ 19 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Für die verkehrsmäßige Erschließung notwendige Grundstückszufahrten sind bis zu einer Einzelbreite von 10,00 m möglich. Die Anzahl der Grundstückszufahrten auf eine je Baugrundstück beschränkt.

## **1.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### **1.4.1 Sichtfelder**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an Straßeneinmündungen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Sichtfelder in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante von baulichen Anlagen und jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

## **1.5 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Siehe Planzeichnung und Begründung (*Kap. 5.1.4.1 Erschließung*)

## **1.6 Versorgungsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

### **1.6.1 Umspannstation**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Versorgungsfläche von 4 x 5 m dient der Aufstellung einer Umspannstation.

## **1.7 Versorgungsanlagen und -leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

### **1.7.1 Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung**

Im gesamten Plangebiet sind, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, auf den Anliegergrundstücken die Erstellung von Kabelverteilerschränken für die Straßenbeleuchtung, das Aufstellen von Straßenleuchten und Schränken für eine LWL-Verkabelung (Telekom), einschließlich der Kabelzuführungen und der erforderlichen Fundamente, zu dulden.

## **1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

### **1.8.1 Ableitungs- und Versickerungsmulde**

Erstellen einer Ableitungs- und Versickerungsmulde, ggf. mit Schutzdamm, auf einem 5 m breiten Streifen am Südrand des Geltungsbereiches. Die Mulde dient der Aufnahme und geordneten Ableitung von aus dem Außenbereich zufließendem Niederschlagswasser.



## **1.9 Öffentliche Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans. Zur Gestaltung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen siehe Ziffer *1.10 Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*.

## **1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **1.10.1 Beleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden. Es handelt sich warmweiße LED-Leuchten (SE/ST-Lampen), die nach oben vollständig abgeschirmt sind (Richtungscharakteristik) und ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse aufweisen (kein Eindringen von Insekten).

### **1.10.2 Entwässerung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser sowie Drainagen sind in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen ist zulässig. Deren Überläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

### **1.10.3 Schonender Umgang mit Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern. Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen.

Die Baustellenabwicklung auf den Baugrundstücken ist so zu organisieren, dass über einen 3,00 m breiten Arbeitsraum um das Bauvorhaben hinaus, die vorhandenen Böden nicht geschädigt werden. Bodenflächen außerhalb des Bau- und Arbeitsraumes dürfen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.

## **1.11 Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

### **Pfg 1 - Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen - privat**

Zu Grüngestaltung des Straßenraums, zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbildes, zur inneren Durchgrünung und für ein angenehmes Mikroklima im Wohngebiet sind Bäume erforderlich.

Auf den im Plan eingezeichneten Standorten sind mittelgroßkronige oder großkronige Bäume zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können um jeweils 3 m verschoben werden.

Für eine gesunde Entwicklung der Bäume sind im Bereich der Baumstandorte mindestens 12 m<sup>2</sup> der Oberfläche mit natürlichem Boden, wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Die Pflanzungen müssen grundstücksbezogen spätestens in der nächsten auf die Baufertigstellung (Schlussabnahme) folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

### **Pfg 2 - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – privat**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Eine gärtnerische Gestaltung umfasst eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Staudenbeeten, Rasen- oder Wiesenflächen. Steinflächen aus Edelsplitt und Schotter (nicht die klassischen bepflanzten Steingärten) sind vom Begriff einer gärtnerischen Gestaltung nicht erfasst.

### **Pfg 3 - Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Grabenmulde**

Einsaat der Grünfläche mit einer Magerrasenmischung. Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, - 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll als Heu genutzt werden. Es kann aber auch noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.

### **Pflanzenlisten**

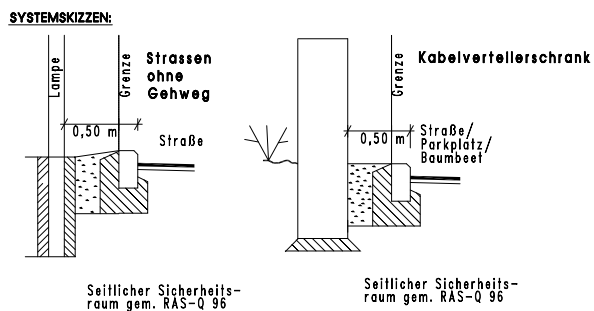
<b><u>Naturnahe geschnittene Hecken</u></b>			
Acer campestre	- Feldahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn
Carpinus betulus	- Weißbuche	Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Euonymus europaeus	- Paffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster	Ligustrum vulgare	- Gewöhl. Liguster
Ribes sanguineum	- Blut-Johannisb.	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
		Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
		Rosa canina, Rosa gallica, Rosa glauca, Rosa pimpinellifolia, Rosa rubiginosa	Wildrosen
<b><u>Heimische Straucharten (Auswahl)</u></b>			
Amelanchier ovalis	- Echte Felsenbirne	Taxus baccata	Eibe
Berberis vulgaris	- Gewöhl. Berberitze	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus mas	- Kornelkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel		
Corylus avellana	- Haselnuss		

<b>Heimische Baumarten (mittelgroßkronig)</b>			
Acer campestre	- Feldahorn	Salix caprea	- Sal-Weide
Betula pendula	- Birke	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Weißbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Malus sylvestris	- Wildapfel auch Sortenzüchtungen	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Pyrus communis	- Wildbirne auch Sortenzüchtungen	Standortgerechte Obstbäume - Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche	

## 1.12 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Auf privaten Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind zur Herstellung der Straßen und Wege unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. (siehe nebenstehende Schemazeichnung).



Quelle: Stadt Trossingen

## **2 Hinweise zum Bebauungsplan**

### **2.1 Geruchsmissionen**

Von im Umfeld des Wohngebietes „Schlossgärten“ befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Tierhaltungen. Gemäß dem Gutachten der IMA „Ermittlung der Geruchsmissionen in einem geplanten Wohngebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schlossgärten“ vom 05.07.2021 liegen „die Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 9 % im Osten des Bebauungsplangebietes und bis zu 15 % im Westen.“ „Der Immissionswert von 15 % wird im gesamten Plangebiet eingehalten“.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Wohngebiet „Schlossgärten“ zeitweise landwirtschaftliche Tiergerüche wahrnehmbar sein werden, die als Belästigungen empfunden werden können. Allerdings kann dies auch in Gebieten der Fall sein, in denen der Immissionswert der Geruchsmissions-Richtlinie unterschritten ist.

### **2.2 Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen**

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen für Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, dazu zählen insbesondere auch Kabelverteilerschränke und Schränke zur LWL-Verkabelung sowie die zugehörigen Fundamente, auf seinem Grundstück zu dulden. Sofern private Grundstücke in Anspruch genommen werden, werden die Anlagen hinter der Gehwegkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie erstellt.

### **2.3 Erdwärmepumpen**

Die Nutzung von Erdwärme ist eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

### **2.4 Sichtfelder an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten**

An Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Sichtfelder in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante frei von jeder ständigen sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zu halten.

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

*(Hinweise: Landratsamt Tuttlingen, Straßenverkehrsamt - hier zum Plangebiet „Geren II“)*

### **2.5 Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Regenwassernutzung**

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Folgende Regelung ist u.a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit

Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

*(Hinweise: Landratsamt Tuttlingen, Gesundheitsamt)*

## **2.6 Hinweise zum Brandschutz**

Aus brandschutztechnischen Gründen bestehen von Seiten des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe über 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

Bauherrn und Architekten werden gebeten, das Bauvorhaben rechtzeitig mit dem Landratsamt Tuttlingen, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, abzustimmen.

## **2.7 Hinweise zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß der *Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999*, in der zuletzt gültigen Fassung, sind folgende Punkte zu beachten (zusammengefasste Auszüge aus der Verordnung):

- Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.
- Niederschlagswasser darf im Wohngebiet erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von Dachflächen, befestigten Grundstücksflächen, öffentlichen Straßen, Geh- und Radwegen stammt.
- Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
- Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.
- Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

*(Hinweise: Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt).*

## **2.8 Hinweise zum Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauarbeiten**

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.

- Minimierung der Bodenversiegelung (z.B. flächensparende Entwürfe der Gebäude, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Minimierung des Versiegelungsgrades (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätzen).
- Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen). Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Die Bodenmiete darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist die Miete mit tiefwurzelnden Pflanzen zu bepflanzen.
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken. Anzustreben ist eine sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials auf dem Grundstück, z.B. für einen Massenausgleich auf dem Grundstück. Ein Bodenmanagementkonzept, Bodenschutz- und Verwertungskonzept ist vorteilhaft und bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf der zugelassenen Erddeponie zu entsorgen. Dabei ist die VwV- Bodenmaterial/Deponieverordnung (DepV) zu beachten. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.
- Aufgrund der geogen bedingten Arsengehalte in den Oberböden auf Gemarkung Durchhausen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung im Wohnbereich oder auf einem öffentlichen Spielplatz, auch bei einer Entsorgung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Durchhausen, mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- Auffüllungen auf dem Baugrundstück dürfen nur mit unbelastetem Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder mit qualifiziertem Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, durchgeführt 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.
- Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

#### Fachliteratur:

- Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen
- Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, einzusehen auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub

*(Hinweise: Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt)*

## 2.9 Hinweise zu Geologie und dem Verhalten der anstehenden Böden

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Dezimeter- bis wenigen Meterbereich überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen bei Anschnitt im Hangbereich bzw. im Bereich von Baugrubenwänden-/böschungen zu Rutschungen.

*(Hinweise: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) - hier zum Plangebiet „Geren II“)*

Ausgefertigt:

Durchhausen, den .....

.....  
Simon Axt, Bürgermeister