Gemeinde Durchhausen

Landkreis Tuttlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

nach § 12 BauGB mit integriertem

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB

Entwurf zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / 18.06.2025

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

Planungsträger:	**Gemeinde Durchhausen** Dorfstraße 51 78591 Durchhausen
Auftraggeber:	**MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG** Manfred-Roth-Straße 7 90766 Fürth
Expansionsleitung:	**NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG** **Markus Seitz** Zweigbetrieb Eutingen Telefon 07459 / 882-24 Daimlerstraße 10 72184 Eutingen
Anlagenplanung:	**Ettwein Architekten GmbH** **Manfred Ettwein & Michael Ettwein** Am Adlerberg 1 78628 Rottweil
Entwässerungsplanung:	**Breinlinger Ingenieure Hoch- und Tiefbau GmbH** **Dietmar Hagen,** **Bereichsleiter Planung Wasserwirtschaft und Verkehrsplanung** **Alexandra Stegmiller,** **Verkehrsplanung** Kanalstr. 1 – 4 Telefon +49 7461 184-0 78532 Tuttlingen
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:	18.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	**Rechtsgrundlagen**	**4**
2.	**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**	**5**
2.1.	**Art und Maß der baulichen Nutzung**	**5**
2.1.1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**	**6**
2.2.1.	Bauweise	6
2.2.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.3.	**Flächen für Nebenanlagen**	**6**
2.3.1.	Flächen für Stellplätze und Garagen	6
2.4.	**Verkehrsflächen**	**6**
2.5.	**Versorgungsflächen**	**6**
2.5.1.	**Versorgungsanlagen und -leitungen**	7
2.6.	**Versorgungsanlagen und -leitungen**	**7**
2.6.1.	Flächen für die Stromversorgung	7
2.6.2.	Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung	7
2.6.3.	Frisch- und Löschwasserversorgung	7
2.7.	**Grünflächen**	**7**
2.8.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**8**
2.9.	**Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**	**8**
2.10.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen**	**8**
2.10.1.	Lärmschutz	8
2.11.	**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**	**9**
2.12.	**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**	**11**
2.13.	**Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**	**11**
2.13.1.	Pflichten des Eigentümers bei öffentlicher Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen	11
2.13.2.	Schutzgut Boden - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
2.13.3.	Geotechnische Hinweise	12
2.13.4.	Vorgehen bei archäologischen Funden oder Befunden	12
3.	**Anlagen**	**12**

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
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 (BauNVO)
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).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanZV)
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 (GemO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt §§ 1 und 22 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
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.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1- 23 BauNVO

Die Festsetzungen orientieren sich an den mit der Gemeinde abgestimmten Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässige Nutzungen umfassen:

a) Lebensmittelmarkt

- Marktgebäude mit Ladengeschäft, Bäckerreibereich, Lagerraum, Mitarbeiterraum und Sanitäranlagen sowie
- Zulieferbereich mit Laderampe und Aufstellfläche.
- Stellplatzanlage mit ca. 63 Stellplätzen und 2 Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen und betrieblicher Verkehrsfläche.
- 1 Pylon
- Wärmepumpe, Verflüssiger, Kältemaschine, 3 Fahnen im Umfeld des Kreisverkehrsplatzes.
- Grünflächen, zum Teil mit Baum- und Strauchpflanzungen.

Der Nutzungskatalog entspricht den im Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger angestrebten und mit der Gemeinde Durchhausen abgestimmten Nutzungen.

b) Zuwegungen zum Marktgelände

- Geh- und Radweg im Geltungsbereich
- Nachrichtlich, außerhalb Geltungsbereich: Anschluss des Geh- und Radweges an Querungshilfen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes und entlang der L 432 Richtung Ort.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 21 BauNVO

Gemäß den Angaben zur allgemeinen Zulässigkeit:

Festsetzungen gemäß den Darstellungen und Planeinschrieben im Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer Teil).

2.1.2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Die Bezugsebene (B) ist durch Planeinschriebe im Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer Teil) mit 714,35 m ü. NN angegeben.
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe kann von der Bezugsebene um 0,50 m nach oben oder nach unten abweichen.

Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Festgesetzt ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 3° bis 6°.

- Höhe baulicher Anlagen des Lebensmittelmarkte bis maximal 9,00 m (max. Firsthöhe, inkl. Photovoltaikanlage) über der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingetragenen Bezugshöhe.
- Technische Anlagen und Aufbauten, außer der PV-Anlage, dürfen auf max. 10 % der Gebäudeoberfläche diese Maße um max. 1,50 m überschreiten.
- Die maximale Traufhöhe (TH max.) ist mit 6,50 m über der Bezugsebene (B) festgesetzt. Sie beschreibt das Maß von der festgesetzten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.2.1. Bauweise

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Danach darf die Länge des Lebensmittelmarktes 50 m überschreiten.

2.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die Nutzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

2.3. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2.3.1. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO

Parkplätze sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß der Planzeichnung zulässig.

Garagen sind nicht zulässig.

2.4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.

Außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt für die Zufahrt ein Anschluss an die K 5915,

2.5. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung sowie Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplungen sind zugelassen.
Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Nebenanlagen unzulässig.

2.5.1. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung

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

2.6. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

2.6.1. Flächen für die Stromversorgung

Das Marktgelände wird mit einer Niederstromversorgung ausgestattet. Versorgungsträger ist die *Netze BW GmbH*.

2.6.2. Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung

Im gesamten Plangebiet sind, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Kabelverteilerschränke für die Straßenbeleuchtung, Straßenleuchten und Schränke für LWL-Verkabelung *(Netze BW GmbH)*, einschließlich der erforderlichen Fundamente, auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

2.6.3. Frisch- und Löschwasserversorgung

Frischwasserversorgung

Eine Wasserversorgungsleitung DN 50 besteht zwischen der Ortslage und dem Regenüberlaufbecken. Daran wird die Wasserversorgung des Marktes angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung steht ein Überflurhydrant im Bereich des Kinderheims, Dorfstraße 4 zur Verfügung. Der Abstand zum Lebensmittelmarkt beträgt > 300 Meter. Am Überflurhydrant kann eine Löschwassermenge von 1.100 bis 1.410 l/min, Mittelwert ca. 1.255 l/min, entnommen werden.

Weiterhin stehen im Retentionsbecken östlich des Plangebietes ca. 100 cbm Löschwasser zur Verfügung. Die Entfernung des Retentionsbeckens zum geplanten Marktgebäude beträgt ca. 100 m.

2.7. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind private Grünflächen wie Rasen- und Gehölzflächen dargestellt. Diese sind mit einer Pflanzbindung versehen. Die vorhandenen und geplanten Grünflächen tragen zur Einbindung des Lebensmittelmarktes in den Landschaftsraum bei.

2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Schonender Umgang mit Boden

Zum Schutz der verbleibenden natürlichen Bodenstandorte innerhalb des Plangebietes sind während der Bauabwicklung geeignete Vorkehrungen zu ergreifen. Die Flächen dürfen nicht von schweren Maschinen überfahren und nicht zur Lagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Maschinen genutzt werden.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der benötigte Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf dem Baugrundstück aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Wenn möglich, soll der verbleibende Oberboden zur Andeckung oder zur Verbesserung der Böden auf (erodierten) Ackerflächen verwendet werden.

Die Empfehlungen des geologischen Gutachtens sind zu beachten.

Wassergefährdende Stoffe

Bereiche, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.
Die Regelungen des *Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)*, des *Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG)* sowie der *Abwasserverordnung (AbwV)* sind zu beachten. Eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist bereits erfolgt.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Baugrundstücken sollen mit insektenfreundlichen LED-Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen. Auf insektendichte Leuchtengehäuse ist zu achten.

2.9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.10.1. Lärmschutz

Auf das Gutachten „Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm“ von *rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co KG* wird verwiesen.

2.11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, i. V. m. § 9 Abs. 1 LBO

Regelungen für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des VEP

Im Plangebiet sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzen.

Bäume sind entsprechend der Größendarstellung der Symbole im Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Pflanzgröße (Stammumfang) von mindestens 16/18 cm (großkronige Bäume) bzw. mindestens 14/16 (mittelgroßkronige Bäume) zu pflanzen. Mindestens 15 m² der Oberfläche um die Baumstandorte sind wasser- und luftdurchlässig mit geeignetem Bodenmaterial herzustellen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder Lagerungen von Material im Wurzel- und Stammbereich von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig.

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes und des Anlagenbereichs herzustellen. Die Vorschlagsliste enthält mittel- und großkronig Bäume.

Regelungen für Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des VEP

Im Bereich der geplanten Regenwasserentsorgung sind auf Flst.-Nrn. 241 und 265 Gehölzpflanzungen zur Ufersicherung an der Einmündung und am Schönbach zu pflanzen.

Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

Großkronige Bäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung	
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn

Heckenpflanzung

Frei wachsende Sträucher	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Geschnittene Hecke (Heckenzaun)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Wintergrüner Liguster

Pflanzgebote

Pfg 1 - Umwandlung der Fettwiese in eine extensive Magerwiese, im nördlichen Umfeld des RÜB (Teilfläche von Flst.-Nr. 241)

Umwandlung des Grünlands in ein den Bodenverhältnissen entsprechendes extensives und artenreiches Grünland.

Pflegevorgaben zur extensiven Bewirtschaftung der Mähwiese:
Mahd: 2x jährlich zu mähen;
Mähzeitpunkt für die 1. Mahd: Ende Mai bis Mitte Juni.
Mähzeitpunkt für die 2. Mahd: Anfang bis Mitte September.

Das Mähgut ist nach der Mahd unverzüglich abzuräumen und kann als Grünfutter verwendet werden. Sobald sich das Grünland artenreicher entwickelt, kann geheut werden.

Düngung: Die Flächen werden fortan nicht mehr gedüngt.

Pfg 2 - Anlage und Unterhaltung einer extensiven Magerwiese südlich der Stellplatzanlage und Pflanzung von Bäumen

Einsaat der Fläche mit einer standortgerechten Blumenwiesenmischung, z.B. Fa. Rieger-Hofmann, Typ 01 Blumenwiese.

Pflegevorgaben zur extensiven Bewirtschaftung der Mähwiese:
Mahd: 2x jährlich zu mähen;
Mähzeitpunkt für die 1. Mahd: Ende Mai bis Mitte Juni.
Mähzeitpunkt für die 2. Mahd: Anfang bis Mitte September.

Das Mähgut ist nach der Mahd unverzüglich abzuräumen und kann als Grünfutter verwendet werden. Sobald sich das Grünland artenreicher entwickelt, kann geheut werden.

Düngung: Die Flächen werden fortan nicht mehr gedüngt.

Pflanzung von 2 großkronigen und 3 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen auf der unter Pfg 2 bezeichneten Magerwiese auf Flst.-Nr. 243.

2 Stück H 3xv. mDB, Pflanzgröße 18-20 und 3 Stück H 3xv. mDB, Pflanzgröße 16-18

Pfg 3 - Pflanzung von 3 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen westlich entlang der Stellplatzanlage, parallel zur K 5915, auf Flst.-Nr. 243

3 Stück H 3xv. mDB, Pflanzgröße 16-18.

Pfg 4 - Lockere Pflanzung von heimischen Sträuchern entlang der Stellplatzanlage, parallel zur K 5915, auf Flst.-Nr. 243

19 Stück Solitär, 3xv. mit Drahtballierung 150-175

Pfg 5 - Pflanzung von 5 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen auf der Westseite des Marktgebäudes, an der Gebäudefassade, parallel zur K 5915, auf Flst.-Nr. 243 (2 Stück) und Flst.-Nr. 241 (3 Stück).

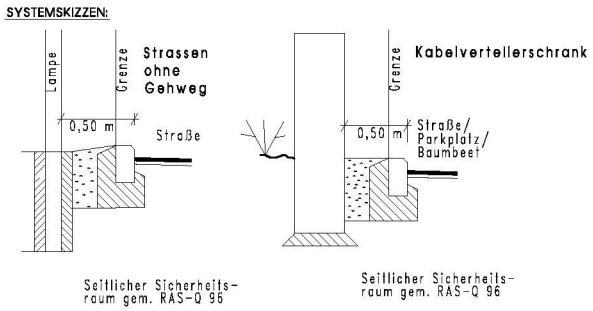
5 Stück H 3xv. mDB, Pflanzgröße 16-18

Pfg 6 - Pflanzung einer geschnittenen Hecke aus heimischen Sträuchern vor der östlichen Stellplatzfläche, Flst.-Nr. 243

Länge 43 m, Pflanzabstand ca. 0,50 m; (z.B. Gewöhnlicher Liguster, Ligustrum vulgare, verpfl. Str. im Container, 60-100

2.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB



Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken 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).

2.13. Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

2.13.1. Pflichten des Eigentümers bei öffentlicher 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.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Beleuchtung im Plangebiet durch den Investor erfolgt.

2.13.2. Schutzgut Boden - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten.
- Die Erdbewegungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase für die Erschließungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
  Grundsätzlich wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie unabhängig vom Aushubvolumen die Aufstellung eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzeptes für den anfallenden Bodenaushub empfohlen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann im Abfallzentrum Talheim oder auf den Bauschuttdeponien Aldingen und Trossingen ordnungsgemäß deponiert werden. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- 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 dürfen nicht beansprucht werden. Sie sind wirksam zu schützen.

- Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtung) und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind zu vermeiden.
- Wird auf dem Baugrundstück 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, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

2.13.3. Geotechnische Hinweise

Ein Baugrundgutachten wurde vom Büro *GeoTech Kaiser GmbH* Rottweil durchgeführt.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

2.13.4. Vorgehen bei archäologischen Funden oder Befunden

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Anlagen

- *Anlage 1: Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm vom 05.12.2024 / rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co KG, Schwäbisch Hall*
- *Anlage 2: Baugrundgutachten vom 19.11.2024 / GeoTech Kaiser GmbH, Rottweil*

Ausgefertigt:

Durchhausen, den .....

.....
Simon Axt, Bürgermeister