

**Gemeinde Immendingen**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

**„Hinterwiesen II“**

**vom 13.02.2020**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

**Textteil**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Nachrichtliche Übernahme
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste.

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baader Konzept GmbH, Immendingen, 20.09.2019.
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 17.01.2019.
- Hochwasserschutzmaßnahmen Immendingen – Kernort, Entwurfsplanung, BIT Ingenieure AG, Freiburg, 05.09.2018.
- Fließwegermittlung Immendingen, Baugebiet Hinterwieden II, BIT Ingenieure AG, Freiburg, 13.02.2020.

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

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

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A1.2 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

### A2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes** darf die festgesetzte Grundflächenzahl überschritten werden durch:

- Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (**Garagen** und **Stellplätze** mit Ihren **Zufahrten** sowie **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von **0.6**
- Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (**bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis **0.8**

Im festgesetzten **Mischgebiet** darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Grundflächen von Anlagen nach **§ 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO** bis **0.8** überschritten werden.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als **maximal zulässige Zahl** der Vollgeschosse festgesetzt.

### A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max.</sub>)**, in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** und wird an der Oberkante Attika gemessen.

Die BZH sind im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Ausgenommen von der Beschränkung der Höhe ist ein **Feuerwehrrüstungsturm** innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr/Rettungszentrum.

Sofern bei bestehenden Gebäuden höhere Gebäudehöhen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

### Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Anlagen solarer Strahlungsenergie

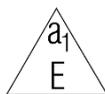
Die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe kann auf max. **20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche** für **technische Aufbauten** (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. **1,5 m** überschritten werden.

**Anlagen solarer Strahlungsenergien** dürfen an ihrem höchsten Punkt die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. **1,50 m** überschreiten. Für diese Anlagen gilt **keine Flächenbeschränkung**.

Sämtliche Aufbauten sind vom Gebäuderand mind. **1,50 m zurück zu versetzen**.

## A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)



abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch **mit einer Längenbeschränkung** von max. **30 m**. Zulässig sind nur **Einzelhäuser**.



abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch **ohne Längenbeschränkung**. Zulässig sind nur **Einzelhäuser**.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

### A4.1 Offene Stellplätze, oberirdische Garagen und Tiefgaragen

**Offene Stellplätze** sind:

- im **allgemeinen Wohngebiet** nur **innerhalb** der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten **Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) zulässig.
- Im Mischgebiet **innerhalb** und **außerhalb** der **überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig.

**Oberirdische Carports** und **Garagen** sind:

- im **allgemeinen Wohngebiet** nicht zulässig. Bestehende Anlagen dürfen auch bei Um- und Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.
- im **Mischgebiet** nur **innerhalb** der **überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig.

**Tiefgaragen** sind im **gesamten Plangebiet**, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

## A4.2 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur **innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** zulässig. Nebenanlagen in Form von **Gebäuden** sind zahlenmäßig auf eine [1] und größtmäßig auf **25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt je Grundstück** begrenzt.

**Ausgenommen** von der Beschränkung der Anzahl und Größe sind **Mülleinhaltungen** und **überdachte Fahrradstellplätze**.

**Bestehende Anlagen** dürfen auch bei Um- und Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

## A5 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „**Bauhof**“ bzw. „**Feuerwehr/ Rettungszentrum**“ und „**Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen**“ vereinbar sind. Zulässig ist auch ein **Blockheizkraftwerk**.

## A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil dargestellte **Aufteilung** der **Straße** (Linienführung) ist **nicht verbindlich**. Sie gilt als Vorschlag und kann im Zuge der Ausführungsplanung geändert werden.

### A6.2 Öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Wege werden als **öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege** festgesetzt.

### A6.3 Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsgrünfläche **nicht** auf die angrenzenden Grundstücksflächen **zu- bzw. abgefahren** werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## A7 Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „**Elektrizität**“ sind **Umspannstationen** und **Anlagen der Telekommunikation** zulässig.

## **A8 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A8.1 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Eingrünung und Hochwasserschutz“**

Die **öffentliche** Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Eingrünung und Hochwasserschutz**“.

Zulässig sind frei geführte **Fuß- und Radwege, Spiel- und Aufenthaltsflächen** und Anlagen zum **Hochwasserschutz** sowie bauliche Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen stehen und mit den Vorgaben des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes vereinbar sind.

### **A8.2 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Randeingrünung“**

Die **öffentliche** Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Randeingrünung**“ und ist entsprechend den Festsetzungen von **Ziffer A12.1** herzustellen und zu pflegen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Randeingrünung“ sind **keine baulichen Anlagen** zulässig.

### **A8.3 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Spielplatz**“.

Zulässig sind **Spielbereiche** und **Aufenthaltsflächen**.

## **A9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als **Wasserfläche** festgesetzt. Bauliche Anlagen für den **Hochwasserschutz** sind zulässig.

## **A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A10.1 Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser**

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das häusliche Schmutzwasser ist über die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zwischen zu speichern und gedrosselt (Drosselabflussmenge 30 l/s/ha) dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Eine Ableitung in den Weißen-

bach ist nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde beim Landratsamt Tuttlingen möglich.

Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu berücksichtigen.

## A10.2 Oberflächenbelag

Der Oberflächenbelag von **Stellplätzen** ist mit **wasserdurchlässigen** Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

**Private Erschließungswege die mit PKW befahren werden**, dürfen **wasserdurchlässig** (z. B. Asphalt) errichtet werden.

## A10.3 Dachbegrünung / Begrünung von Tiefgaragen

**Flachdächer** (0° bis 10°) von Gebäuden, mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern, sind mit einer mindestens **12 cm** dicken Substratschicht anzulegen und extensiv dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Nicht überbaute Teile von **Tiefgaragen** sind flächig mit einem Substrataufbau von mindestens 0,80 m zu bedecken und gem. **Ziffer A11.2** zu begrünen.

## A10.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur **insektenfreundliche Lampengehäuse** und **Leuchtmittel** zulässig.

## A10.5 Artenschutz: Vermeidungsmaßnahmen

Eine **Rodung** der vorhandenen **Gehölze** im Plangebiet ist nur außerhalb der Brutzeiten bzw. Aktivitätsphasen, im Zeitraum von **01. Oktober bis einschließlich Februar**, zulässig. Empfohlen wird der Zeitraum Oktober.

**Sträucher** und **Bäume** sind motormanuell oder von der Seite mittels Teleskoparm zu fällen und laden. Das Stammholz und das Strauchschnittgut sind noch im Winter zu entfernen. Ein Befahren der Rodungsfläche mit schweren Geräten ist nicht zulässig.

Die Entfernung von **Wurzelstubben** und die **Freimachung** des **Baufeldes** ist ab Ende April / Mai zulässig.

Der **Abriss** bestehender **baulicher Anlagen** ist zwischen November und Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums kann der Rückbau durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

Bei **Hochwasserschutzmaßnahmen** oder Veränderung der Sohle und der wassernahen Uferzone am Weißenbach ist eine ökologische Baubegleitung vor und während der Bauphase vorzusehen. Erhebliche Einträge von Schwebstoffen oder sonstigen Verunreinigungen sind nicht zulässig.

## A10.6 Artenschutz: CEF-Maßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (z. B. an der bestehenden Sporthalle) sind jeweils drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen (Höhlenkästen) anzubringen. Bei Rückbau der bestehenden Anlagen innerhalb der Ge-

meinbedarfsfläche (Lagerhalle) im Winter sind die Nisthilfen bis spätestens zu Beginn der nächsten Brutperiode bis Ende Februar anzubringen. Auf die weiteren Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen.

## A11 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen sind mit folgenden Rechten zu belasten. Eine Verbreiterung und Lageverschiebung der eingetragenen Flächen ist zulässig.

**GR:** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Eine Befahrung mit Fahrrädern ist zulässig.

**FR:** Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

## A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### A12.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind **Bäume** gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **16 cm** zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu **5,00 m** in alle Richtungen verschoben werden.

#### Pflanzzwang 2 (pz 2) – Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die **nicht überbauten Flächen der Grundstücke** sind, soweit sie nicht als Zufahrten, PKW-Stellplätze, Wege, Hofflächen, temporäre Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Freisitze, notwendige Spielplätze und Terrassen genutzt werden, als **Grünflächen** oder **Hausgärten** anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden und Gräsern zu **bepflanzen** und **dauerhaft** zu unterhalten.

Pro **500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** ist ein **[1] standortgerechter Laub- oder Obstbaum** gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Pflanzbindungen werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **12 cm** zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Randeingrünung**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ (Ziffer A8.2) ist als Grünfläche anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Biotop „Hecken am NW Ortsrand von Immendingen“ ist durch Unterhaltungs- und Entwicklungspflege zu unterhalten und weiter zu entwickeln. Eine Beseitigung ist zu unterlassen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **B1.1 Dachgestaltung**

##### **Dachform/-neigung**

Zulässig sind **Flachdächer** mit einer Dachneigung von **0° bis 10°**.

**Ausnahmen** bezüglich der Dachneigung und -form sind zulässig für:

- untergeordnete Dächer, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc.,
- untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen/ -neigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

##### **Dachdeckung**

Zulässig sind **begrünte Dächer** (siehe Ziffer A10.3).

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachdeckungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

## **B1.2 Fassadengestaltung/ Materialien**

Die **Gebäudeaußenflächen** sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. **Metallverkleidungen** sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

## **B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

**Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von **1 m<sup>2</sup>** und nur bis zur Höhe der **Oberkante Decke des ersten Vollgeschosses** (Erdgeschoss) zulässig.

**Unzulässig** sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind Einfriedungen als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune bis max. **1,20 m** Höhe oder als frei wachsende Hecke zulässig. Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

### **B3.2 Stützmauern**

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt im allgemeinen Wohngebiet folgende Stellplatzverpflichtung:

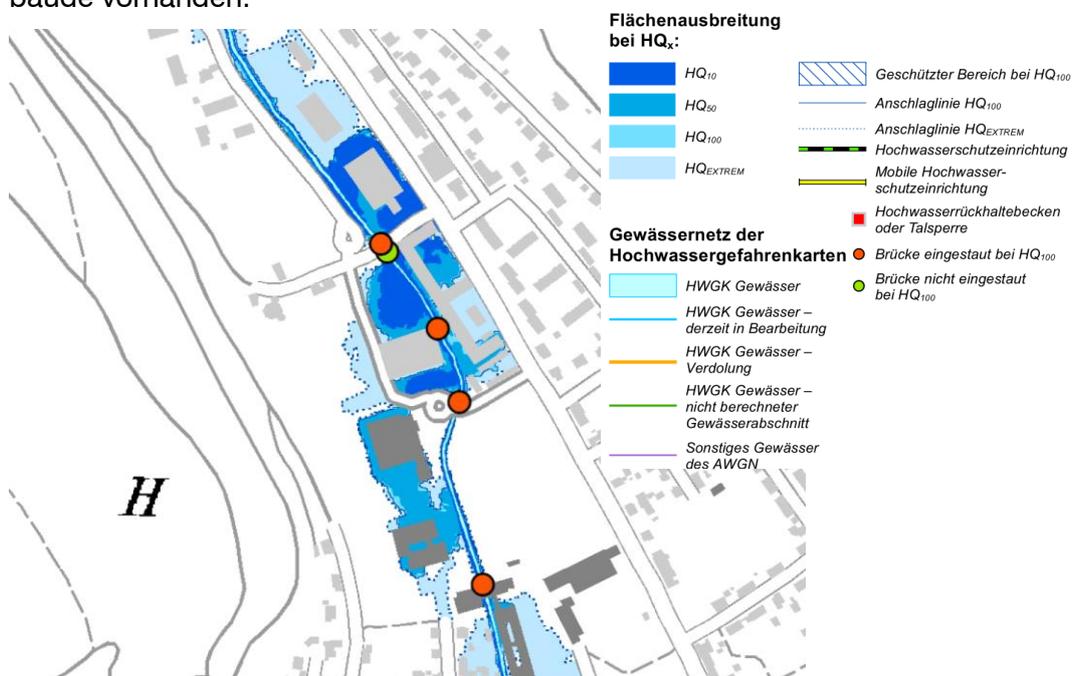
Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,8 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

# C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## C1 Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten/ Hochwasserentstehungsgebiet

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, befindet sich der südwestliche Planbereich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In diesem Gebiet ist zum Teil ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 10 Jahren zu erwarten (HQ 10). Innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind bereits Gebäude vorhanden.



**Abbildung 1:** Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ 2, Übersichtskarte, Überflutungsflächen, HWGK UF M100 176056 vom 09.03.2016, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)), Az.: 2851.9-1/19

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden auf Grundlage bestehender Flussgebietsuntersuchungen, planungsbegleitender Vermessungen, einem digitalen Geländemodell und einem Baugrundgutachten Hochwasserschutzmaßnahmen für Immendingen – Kernort erarbeitet. Die Planung sieht für den betroffenen Bereich innerhalb des Plangebiets einen Damm mit einer Länge von 160 m und einer maximalen Höhe von 1,2 m vor. Durch die Umsetzung der Maßnahmen befindet sich das Plangebiet außerhalb der Gefahrenzone.

Auf die Entwurfsplanung der Hochwasserschutzmaßnahmen Immendingen – Kernort der BIT Ingenieure AG, Freiburg, 05.09.2018 wird verwiesen.

## C2 Starkregen

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Eine von der Gemeinde Immendingen eingeholte Fließwegeanalyse hat gezeigt, dass neben ein paar kleineren nur ein größerer Wasserzufluss im Nordwesten des Baugebietes zu erwarten ist. Schutzmaßnahmen wie die Schaffung eines Gerinnebetts werden empfohlen.

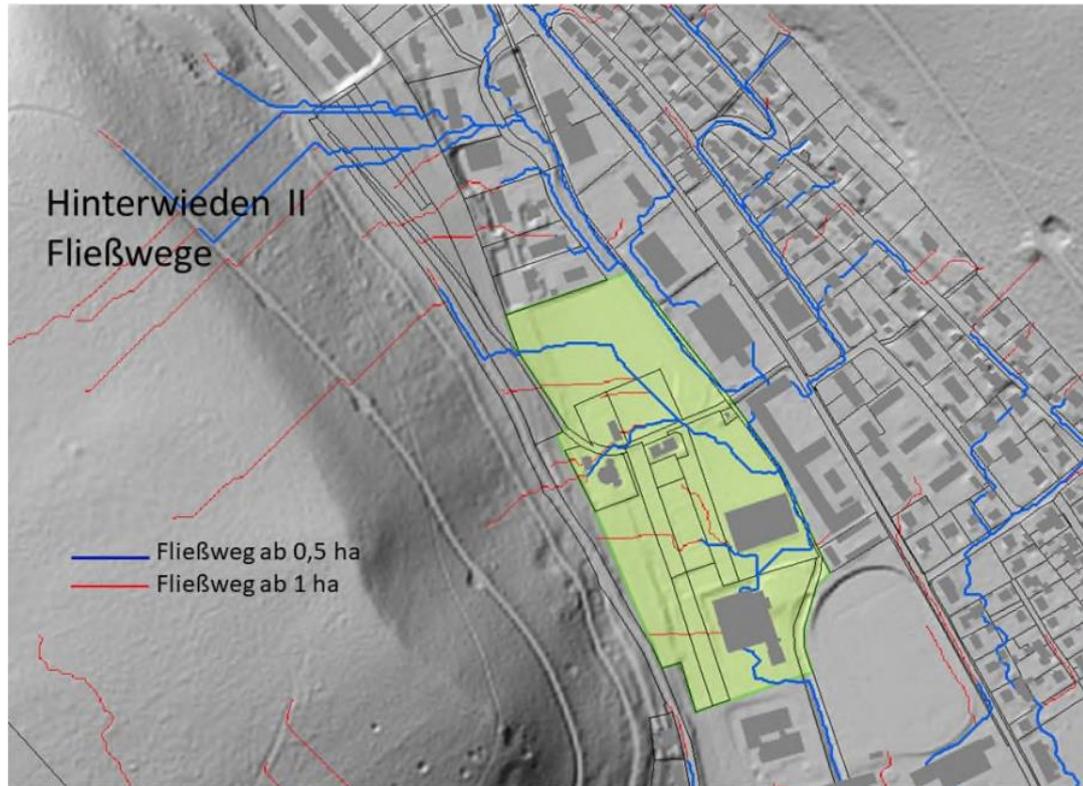


Abb. 2: Fließakkumulation ab 1ha Fließakkumulation (blau) und 0,5ha Fließakkumulation (rot)

Auf die Ergebnisse der Fließwegermittlung Immendingen, Baugebiet Hinterwieden II, BIT Ingenieure AG, Freiburg, 13.02.2020 wird verwiesen.

# D HINWEISE

## D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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.

## D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Es wird empfohlen, die ökologische Baubegleitung mit zusätzlicher Fachkenntnis für Bodenschutzbelange (BBB) zu wählen.

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.

- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Freizuhaltende Flächen sind wirksam 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 Material) anzustreben ist. Die ist bereits in der Planungsphase unter Einbindung der BBB zu berücksichtigen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie / Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie Holz, Beton, Straßenaufbruch, Ziegeln, Dachziegeln, usw.) sein.
- Die Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial, die Beseitigung auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

- Bei der Flächeninanspruchnahme sind die Vorgaben der DIN 19731 und das Bodenschutzmerkblatt / Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, zu berücksichtigen.
- Das Wasserwirtschaftsamt ist im Zuge von Abbruchgesuchen / Rückbauvorhaben zu beteiligen.
- Bei Zutagetreten von optischen Auffälligkeiten (z. B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist dieses separat zu lagern. Es sind Haufwerke zu bilden und Deklarationsanalysen zu erstellen sowie Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen.

### **D3 Altlasten**

Die Verdachtsfläche AS Max-Eyth-Straße 13 wurde 2019 orientierend untersucht. Die nördlich des Gebäudes liegende Grundstücksfläche zeigt keine Auffälligkeiten aus der früheren Nutzung. Die Fläche südlich des Gebäudes ist künstlich aufgefüllt. Hier im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial muss auf der Grundlage von Deklarationsanalysen beseitigt werden.

Die Verdachtsfläche Max-Eyth-Straße 26 wurde bisher nicht untersucht. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind dem Wasserwirtschaftsamt Sachgebiet Altlasten keine Aussagen über Art und Ausmaß einer evtl. Altlast und damit ggfs. zur künftigen Nutzung möglich.

Sollten innerhalb des Plangebietes (als Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes) derzeit noch aktive altlastenrelevante Firmen ihren Betrieb stilllegen oder eine Umnutzung stattfinden, so sind diese Flächen definitionsgemäß altlastverdächtig. Grundsätzlich sind diese Flächen dann ebenfalls schrittweise zu erkunden.

### **D4 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von quartärem Auenlehm sowie Hangschutt mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von einigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder 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.

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 Baugrubensi-

cherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **D5 Kampfmittel**

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 36 Wochen ab Auftragsingang.

## **D6 Vogelschutz**

Auf die Maßnahmenvorschläge des Landesnaturschutzverbandes zum Schutz vor Vogelschlag bei größeren zusammenhängenden Glasflächen vom November 2018 wird hingewiesen.

## **D7 Grundstückszufahrten**

Private Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass diese frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen von mehr als 80 cm Höhe über der Fahrbahnoberkante liegen.

# E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	28.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	15.11.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	28.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	15.11.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.11.2019 – 13.01.2020
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	15.11.2019 – 13.01.2020
Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit zu Änderungen: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB	12.02.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Immendingen, den	.....
Markus Hugger, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# F ANHANG

## Pflanzenliste

Es ist gebietsheimische Pflanzware aus der Herkunftsregion 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden. Bei Arten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen sind außerdem die dort definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

<b>Pflanzenliste 1 (I. Wuchsordnung)</b>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

*Mindestpflanzengröße Pflanzenliste 1:*

*Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm*

<b>Pflanzenliste 2 (II. und III. Wuchsordnung)</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

*Mindestpflanzengröße Pflanzenliste 2:*

*Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm*

<b>Pflanzenliste 3 (Sträucher)</b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

*Mindestpflanzengröße Pflanzenliste 3:*

*Verpflanzter Strauch (2x verpflanzt), Höhe 100 – 125 cm*