



# Gemeinde Immendingen

---

## Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



---

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

SATZUNG - Stand: 25. November 2013

---



PROJECT GmbH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

## Inhalt

1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	3
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
5.	HINWEISE.....	10

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 25.11.2013 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

#### 3.1.1. GEE (GEE1 und GEE2) Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiter verarbeiteten Waren, die eine Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup> der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe überbauten Flächen einnehmen dürfen.

Wohnungen von Betriebsleitern und Aufsichtspersonen sind ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstelle“ wird auf der Grundlage von § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind unzulässig.

#### 3.1.2. SO 1 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ Sonst. Sondergebiet § 11 BauNVO

Im SO 1 ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.400 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 3.1.3. SO 2 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ Sonst. Sondergebiet § 11 BauNVO

Im SO 2 ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.300 m<sup>2</sup> zulässig.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 3.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß.

#### 3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden.

#### 3.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß.

### 3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (GH max.)

Maximale Gebäudehöhe über N.N. laut Planeinschrieb.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Gebäudeaußenwand (z.B. Attika). Bei geneigten Dachflächen ist der obere Bezugspunkt der First.

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen das jeweils festgelegte Maß um 2,0m überschreiten.

### 3.3. Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise entsprechend Planeintrag

- a abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung

### 3.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

### 3.5. Flächen für Stellplätze und Stellplatzanlagen (§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze – St“ zulässig.

### 3.6. Aufteilung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Gehweg, Straßenverkehrsfläche, öffentliche Parkplätze und Verkehrsgrün ist unverbindlich.

### 3.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GR / LR: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Immendingen und des jeweiligen Versorgungsträgers.

Im Bereich des Geh- und Leitungsrechts sind bauliche Anlagen sowie Einwirkungen, die den Bestand, Betrieb und die Instandhaltung der Kanäle und Leitungen beeinträchtigen, nicht zulässig.

Für Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dem Versorgungsträger der Zugang zu gewähren.

### 3.8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

Eine Versickerung ist bei schadstoffbehafteten Auffüllungen im Baugrund nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in diesem Fall an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Freizeitzentrum“ anzuschließen.

Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sind zu beachten.

### 3.9. Vermeidung von Versiegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze mit Rasenschutzwabenplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteinen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### 3.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Laut „Schalltechnischem Gutachten Bebauungsplan Am Freizeitzentrum“ des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, Tübingen vom 12.06.2013 sind die geplanten Nutzungen im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich geeignet. Ein schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorhaben- bzw. anlagenbezogen durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in den geplanten Gebäuden sind die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 auszulegen. Die mindestens erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile bestimmen sich nach den im Bebauungsplan vermerkten Lärmpegelbereichen (Grundlage hierfür bildete die beispielhaft geprüfte Gewerbenutzung) und ergeben sich für die einzelnen Lärmpegelbereiche aus Tabelle 8 der DIN 4109.

Die genaue Lage der Lärmpegelbereiche ist im Baugenehmigungsverfahren vorhaben- bzw. anlagenbezogen zu überprüfen.

Fenster oder Türen von Schlaf- und Kinderzimmern (Ruheräume von ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigem Wohnen (Wohnungen von Betriebsleitern und Aufsichtspersonen) sollten von der Schwarzwaldstraße / B 311 abgewandt werden. Ist dies nicht möglich, sind die Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Im Gewerbegebiet GEE2 ist ausnahmsweise zulässiges Wohnen (Wohnungen von Betriebsleitern und Aufsichtspersonen) nur dann zulässig, wenn die Verträglichkeit mit der gewerblichen Umgebungsnutzung durch ein Schallgutachten nachgewiesen ist.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist für ausnahmsweise zulässige Wohnungen der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 auch in Bezug auf den Schienenverkehrslärm nachzuweisen.

Die Aussagen und Empfehlungen des genannten Gutachtens sind zu berücksichtigen.

### 3.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

#### Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Rodungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten, vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden. Gleiches gilt für Gehölze, die auf den Stock gesetzt werden müssen.

#### M1 Gehölzübertrag

Für Gebüsch brütende Vogelarten sind Gehölzstrukturen entlang der westlichen Gebietsgrenze innerhalb der Pflanzgebotsfläche durch Gehölzübertrag vor Baubeginn zu entwickeln, dauerhaft als Gebüsch zu erhalten und zu pflegen.

#### M2 Ersatzhabitate Fledermäuse und Gebäudebrüter

Die im Folgenden aufgeführten Ersatzhabitate für Brutvögel und Fledermäuse sind im GGE2 an den neu entstehenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu unterhalten.

Dauerhafte Ersatzhabitate:

- 1 Sperlingskolonie-Nistkasten für Haussperling
- 2 Halbhöhlennistkästen für Hausrotschwanz
- 2 größere Fledermausquartiere

Interimsmaßnahme:

- 1 Nistkasten (Nisthöhle)
- 1 Halbhöhlennistkasten
- 3 Fledermauskästen

Die geeigneten Nistkästen und Spaltenquartiere sind in Form von besiedelbaren Hohlräumen zur Verfügung zu stellen. Diese sind bei der konkreten Hochbauplanung durch Integration in die Fassade oder als äußere Fassadenverkleidung zu berücksichtigen. Die beiden Halbhöhlennistkästen für den Hausrotschwanz können ggf. in der direkten Umgebung an Bäumen angebracht werden.

Die als Interimsmaßnahmen festgelegten Maßnahmen müssen vor dem Eingriff aufgehängt werden. Sie können nach Umsetzung der jeweils zugeordneten dauerhaften Maßnahmen entfernt werden. Bei vorgezogener Umsetzung der dauerhaften Maßnahmen kann auf die Interimsmaßnahmen verzichtet werden.

#### M3 Vergrämung Zauneidechse

Die Zauneidechse ist nach der Schlüpfzeit (Ende Aug. / Anfang Sept.) vom Grasweg im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs zum südlich angrenzenden Bahndamm zu vergrämen.

Als Interimsmaßnahme sind auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche die Habitatstrukturen für die Zauneidechse auf ca. 200 m<sup>2</sup> wie folgt zu optimieren: der Grasweg ist auf dieser Fläche für den Zeitraum bis zur Fertigstellung der dauerhaften Maßnahmen aus der Pflege zu nehmen und punktuell mit größeren Steinen sowie Kies- / Schotterfüllungen zu optimieren.

Bis zum Zeitpunkt der Vergrämung ist der Wall nördlich des Graswegs aus der Pflege zu nehmen.

Für die Vergrämung ist die Vegetation auf dem Wall Ende August / Anfang September möglichst kurz zu setzen. Um den Tieren ein Ausweichen zu ermöglichen ist die Mahd in den Vormittagsstunden bei sonnigem Wetter durchzuführen. Direkt im Anschluss sind die Flächen für ein bis zwei Wochen mit einer Folie zu überspannen, welche genügend Abstand zum Boden bietet, um ein Abwandern der Tiere nach Süden zu ermöglichen.

Unmittelbar nach dem Zurücknehmen der Folie ist nördlich des Graswegs ein Reptilienschutzzaun gemäß Planeintrag aufzubauen, der bis zur Fertigstellung der dauerhaften Maßnahme M 4 verbleiben muss, um ein Wiedereinwandern der Tiere in die Fläche während der Bauzeit zu verhindern. Hierfür ist ein Bauzaun aufzustellen, der im unteren Bereich mit einer Folie versehen wird. Die Folie ist mind. 30 cm tief in den Boden einzugraben und hat mindestens eine Höhe von 30 cm über der Bodenoberfläche zu erreichen.

Die Maßnahme ist unter fachlicher Begleitung durchzuführen und bedarf einer regelmäßigen Zaunkontrolle auf dessen Funktionsfähigkeit.

#### M4 Zauneidechse: dauerhafte Habitatschaffung

Als dauerhafte Maßnahme ist auf der ausgewiesenen Maßnahmenfläche M4 ein Mosaik aus niedrigwüchsigem Gebüsch, einer lückigen Saumgesellschaft und eingelagerten Kies-/ Schotterschüttungen sowie größeren Steinen anzulegen. Die Gebüschstrukturen und Saumgesellschaften sind ca. alle drei bis fünf Jahre (je nach Wüchsigkeit) abschnittsweise (max. 100 m<sup>2</sup>) zu pflegen bzw. zurückzunehmen.

### 3.12. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

#### 3.12.1. Pflanzgebote

##### Pflanzgebot 1 – Ersatzpflanzung von Einzelbäumen im GEE1 (ohne Planeintrag)

Bei Entnahme bzw. Abgang eines Baumes der Baumreihe entlang der B311, muss dieser vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch eine Neupflanzung innerhalb des Grundstücks ersetzt werden. Dieser ist gemäß unten stehender Art und Qualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm
- Baumart: Pflanzliste 1

##### Pflanzgebot 2 – Anpflanzung von Straßenbäumen in der Straße „Am Freizeitzentrum“

Die im Plan gekennzeichneten Straßenbäume sind gemäß unten stehender Art und Qualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm
- Baumart: Pflanzliste 2

##### Pflanzgebot 3 – Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern

Je angefangene 40 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder eine Gruppe von 6-8 heimischen Sträuchern jeweils gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume oder Sträucher müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden. Für die Pflanzgebotsfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs müssen die Gehölzbestände am Skaterplatz mittels Gehölzübertrag verwendet werden.

- Qualität: Hochstamm Stammumfang min. 18-20 cm, Strauch 60-100 cm hoch, mit Ballen
- Baumart: Pflanzenliste 1 oder Pflanzenliste 3

##### Pflanzgebot 4 – Begrünung von privaten Stellplätzen (ohne Planeintrag)

Für jeweils acht Stellplätze auf privatem Grund ist ein Baum gemäß unten stehender Art und Qualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm
- Baumart: Pflanzliste 2

### 3.12.2. Pflanzbindungen

#### Pflanzbindung Pfb1 Erhalt Straßenbäume

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm
- Baumart: Pflanzenliste 2

#### Pflanzbindung Pfb2 Erhalt Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm
- Baumart: Pflanzenliste 1

#### Pflanzbindung Pfb3 Erhalt Gehölzgruppe

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume oder Sträucher müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm
- Baumart: Pflanzenliste 1, und 3

#### Pflanzbindung Pfb4 Erhalt Obstbaum

Der im Plan gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Beim Abgang muss er vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzung ersetzt werden. Für den Schutz des Gehölzs vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

- Qualität: Heister 2 x v mDb
- Baumart: Malus domestica in Sorten

### 3.12.3. Pflanzlisten

#### Pflanzenliste 1 Heimische Baumarten

Die Verwendung von Sorten ist zulässig

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind nicht zulässig.

## Pflanzenliste 2 Straßenbäume

Die Verwendung von groß- und mittelkronigen Sorten ist zulässig

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium ‚Plena‘	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind nicht zulässig.

## Pflanzenliste 3 Heimische Straucharten

Empfehlung Qualität: 60-100 cm hoch, mit Ballen

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind nicht zulässig.

## 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 4.1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 4.1.1. Dachform, Dachneigung

Zulässig sind gemäß Planeintrag Flachdächer sowie Satteldächer und Pultdächer bis maximal 18° Dachneigung.

#### 4.1.2. Dacheindeckung

Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.

Bei Eindeckung mit Ziegeln sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau und anthrazit zulässig.

Blechdächer, Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig.

### 4.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen (§7 (1) Nr. 3 BauNVO)

#### 4.2.1. Unbebaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Betriebsgelände genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 4.2.2. Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen – Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall usw. – bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante inkl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Mit Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5m einzuhalten.

Direkt an Bahnflächen angrenzende, bebaubare Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

### 4.3. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Schriftzüge an Gebäuden dürfen nicht höher als 4,00 m sein.

Pro Grundstück bzw. Betrieb / Markt ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgendes zulässig:

- ein Parkplätzeinfahrtspylon mit einer maximalen Höhe von 3,50 m,
- drei Werbefahnen mit einer Höhe von maximal je 8,0 m,
- ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 10,0 m in den Baufeldern GEE1 und SO2 bzw. 15,0 m in den Baufeldern GEE2 und SO1.

Die Ansichtsfläche von an Werbepylonen angebrachter Werbung darf insgesamt nicht größer als 50,0 m<sup>2</sup> betragen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

### 4.4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

## 5. HINWEISE

### 5.1. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend §1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß gem. §1a Abs. 1 BauGB wird besonders hingewiesen.

Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. §4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Dies bedeutet insbesondere, dass die geplante Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

### 5.2. Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen (Schichtwasseraustritte), ist gem. § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg das Landratsamt Tuttlingen als Wasserbehörde einzuschalten.

### 5.3. § 43 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg / § 39 Bundesnaturschutzgesetz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW bzw. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

### 5.4. Altlasten

Im östlichen Bereich des Plangebietes (überwiegend, aber nicht ausschließlich sind die Flurstücke 529/1 und 544 betroffen) liegen teilweise künstliche Auffüllungen, in denen mit teerhaltigem Aushub zu rechnen ist.

Die sonstigen Flächen sind nicht altlastverdächtig.

Aufgrund des früher südlich der Bahnlinie gelegenen Bahnbetriebswerkes bzw. dort früher befindlicher Rangiergleise können Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden. Die Erstellung objektbezogener Baugrunduntersuchungen mit Ermittlung der Bodenzusammensetzung über Baggerschürfe wird empfohlen.

Sollten bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Tuttlingen als zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

### 5.5. Kampfmittel

Es liegt eine Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst AZ: 62-1115.8/TUT-773 (11.01.0213) über einen Teil des Geltungsbereichs vor. Demnach sind Teile der Flächen SO1, GEE 1 und 2 und der Straßenverkehrsfläche als bombardierter Bereich gekennzeichnet. Zudem wurden einige „Bombentrichter“ und „Stellungen“ ausgewertet. Es muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen werden flächenhafte Vorortprüfungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (Pffaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart) oder eine private Kampfmittelräumfirma empfohlen.

## 5.6. Denkmalpflege

Bisher sind im Geltungsbereich keine Fundstellen oder Kulturdenkmale bekannt.

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamente Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim RP Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

## 5.7. Alternative Energiekonzepte

Alternative Energiekonzepte zur Wärmegewinnung, wie z.B. Solaranlagen und Wärmepumpen, sind ausdrücklich erwünscht und zugelassen.

## 5.8. Angrenzende klassifizierte Straßen

Die Bebauung grenzt an eine klassifizierte Straße an.

Laut §9 Fernstraßengesetz ist entlang der B 311 im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 10m Breite freizuhalten. Die Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen.

Direkte Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B 311 sind nicht zulässig. Den Böschungflächen der B 311 darf von den Flächen des Baugebietes kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

In der Anbaubeschränkungszone zwischen 10 und 40m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet ist.

## 5.9. Baugrund

Für das Plangebiet liegen zwei objektbezogene Baugrunduntersuchungen vor (beauftragt von privater Seite in den Jahren 2005 und 2013 bezogen auf die Flst. 544 und 529), die allgemeine Hinweise für die Beurteilung der Untergrundverhältnisse geben.

In der Untersuchung für den östlichen Bereich (Flurstück 544) wurde ermittelt, dass in den Auffüllungen, Hangschuttschichten und im Tallem mit sehr wechselhafter Baugrundsichtung zu rechnen ist; zudem können örtlich tiefreichende Lehmrinne eingelagert sein.

Die lockeren Auffüllungen sind als nicht tragfähig zu bezeichnen. Der Hangschutt und der Tallem sind nur gering tragfähig. Die anstehenden Talkiese stellen einen mittel bis gut tragfähigen Baugrund dar.

Im Zuge der Aufschlussarbeiten wurde bis 3,70 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.

Das Gutachten für den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs (Flurstück 529) sagt aus, dass der Baugrund aus humosem Oberboden und überwiegend bindigen Auffüllungen besteht, die kiesigem Hangschutt und Donauschottern auflagen. Grundwasser wurde bis zu einer Endtiefe der Schürfe von ca. 4,00 m nicht angetroffen. Der Untergrund ist überwiegend für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Unter technischen Gesichtspunkten kann eine Flachgründung mit ggf. vertiefenden Einzel- und Streifenfundamenten durchgeführt werden. Die im Gebiet erkundeten Auffüllungen können vor Ort ohne Tragfähigkeitsanforderung wieder eingebaut oder anderweitig in der Einbaukonfiguration Z 1.2 nach der VwV Bodenverwertung verwertet werden.

Zur Beurteilung des Untergrundes sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu erstellen. Diese dienen sowohl dem Nachweis der Bauwerksgründung wie auch der Art der Ableitung des sauberen Dachflächenwassers (siehe Festsetzung 3.8).

Die Fläche liegt auf der Karte der Erdbebenzone von Baden-Württemberg in der Zone 0.

### 5.10. Beleuchtungsanlagen

Zur Minimierung der Insektenbeeinträchtigung sind für Außenbeleuchtungen Natriumdampf-Niederdrucklampen oder Leuchtmittel mit LED-Technik vorzusehen.

### 5.11. Immissionen durch Bahnbetrieb

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Bahnlinie Offenburg – Singen. Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden sind. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

### 5.12. Pflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Geplante Bepflanzungen in Gleisnähe sind vorab mit der DB Netz AG abzustimmen.

### 5.13. Interessen der militärischen Landesverteidigung

In südlicher Richtung befinden sich der Standortübungsplatz bzw. die Standortschießanlage Immendingen und die Oberfeldweibel-Schreiber-Kaserne. Es ist mit Lärmbelastigungen durch den militärischen Übungsbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass daraus keine Rechtsansprüche gegen den Bund abgeleitet werden können und eventuell notwendig werdende bauliche Schallschutzmaßnahmen von den Grundstückseigentümern zu realisieren sind.

### 5.14. Geländenaher Hochwasserstand

Nach der Hochwassergefahrenkarte reicht der Hochwasserstand der Donau südlich des Bahndamms auf bis etwa 659 müNN. Die Geländehöhe des Baugebietes liegt – auf Basis TK 25 – bei etwa 660 bis 663 müNN. Im Hochwasserfall muss deshalb mit geländenahen Hochwasserständen gerechnet werden.

### 5.15. Auswirkungsanalyse Ansiedlung Supermarkt

Zur Überprüfung möglicher städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter wie auch möglicher raumordnerischer Auswirkungen wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes in Immendingen“ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom November 2013 erstellt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Ansiedlung eine Chance zur Aufwertung der Nahversorgungsfunktion verbunden ist und dem Vorhaben keine Bedenken entgegenstehen.

### 5.16. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Immendingen, Ortsbauamt, 2. Stock eingesehen werden.

**5.17. Planfertigung**

Bebauungsplan:	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen Ruiter Straße 1 73734 Esslingen
Verbal-argumentative Eingriffsbewertung:	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen Ruiter Straße 1 73734 Esslingen
Artenschutzrechtliches Gutachten:	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen Ruiter Straße 1 73734 Esslingen
	In Zusammenarbeit mit: Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Jürgen Trautner Johann-Strauß-Straße 22 70794 Filderstadt
Schalltechnisches Gutachten:	Ingenieurbüro Dr. Dröscher Lustnauer Straße 11 72074 Tübingen
Auswirkungsanalyse Ansiedlung Supermarkt:	GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hohenzollernstraße 14 71638 Ludwigsburg

**Aufgestellt:****Koordination**

Esslingen, 25.11.2013

Project GmbH  
Planungsgesellschaft  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen

Gemeinde Immendingen

-----  
Manfred Hagelstein

-----  
Markus Hugger  
Bürgermeister