

Gemeinde Immendingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„Donau-Hegau II“ – 1. Änderung

vom 20.10.2025

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 Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

2 **Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 I Nr. 25).

3 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzliste.

4 **Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung,
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baader Konzept GmbH, Immendingen / Gunzenhausen, 07.09.2022.
- Ergänzungen zum „Umweltbericht Donau-Hegau II“, Baader Konzept GmbH, Immendingen, 21.05.2025.
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 30.05.2025.

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 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden und die Voraussetzungen unter **Ziffer A1.3** erfüllen,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahme **weise können zugelassen werden** (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe hierzu **Ziffer A1.5**) mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von unter 800 m² soweit diese raumverträglich sind.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe hierzu **Ziffer A1.5**),
- Werbeanlagen für Fremdwerbung,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

A1.2 SO – Sonstiges Sondergebiet: Einsatztrainingszentrum Zoll

(§ 12 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „**Einsatztrainingszentrum Zoll**“. Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen die im direkten Zusammenhang mit der festgesetzten Zweckbestimmung stehen und dieser nicht widersprechen.

A1.3 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12* im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} im Nachtzeitraum

Teilfläche (TF)	$L_{EK, \text{ nachts}}$ [dB(A)/m ²]
TFx (GE)	52
TFy (SO)	53

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{ zus}}$:

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, \text{ Nacht, zus}}$ [dB(A)/m ²]
A	225°	345°	0
B	345°	225°	7
0° ist entsprechend der Winkelangabe für Windrosen Norden, Angaben im Uhrzeigersinn			
Bezugspunkt (Rechtswert / Hochwert): 481221 / 5307560 (EPSG-Code 25832 entspricht ETRS89 / UTM Zone 32N)			

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK, \text{ zus}, k}$ zu ersetzen ist.

Die Lage der Teilflächen und der Richtungssektoren ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den aus dem für die Teilfläche festgesetzten Emissionskontingent resultierenden zulässigen Immissionsanteil einhält.

Ein Vorhaben erfüllt zudem auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens gemäß TA Lärm

den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 ist erhältlich bei DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin und Einsehbar im Rathaus der Gemeinde Immendingen.

A1.4 Sortimentsliste

Entsprechend der Sortimentsliste des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg werden folgende Sortimente als zentren- und nahversorgungsrelevant und nicht-zentrenrelevant definiert:

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<u>Zentrenrelevante Sortimente:</u> – Bekleidung, Lederwaren, Schuhe – Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation – Spielwaren, Sportartikel – Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe – Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik – Haushaltswaren – Uhren, Schmuck – Kunst, Antiquitäten – Baby-/Kinderartikel – Musikalienhandel – Tiere, Tiernahrung, Zooartikel – Blumen <u>Nahversorgungsrelevante (gegebenenfalls auch zentrenrelevante) Sortimente:</u> – Lebensmittel, Getränke – Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Körperpflegeartikel	z.B. – Möbel, Küchen, Büromöbel – Sanitäreinrichtungen – Teppichboden, Tapeten, Malereibedarf – Holz, Bauelemente, wie z.B. Fenster, Türen – Gartenwerkzeuge, -baustoffe, -möbel – Pflanzen und Zubehör – Kfz, Motorräder, Fahrräder und Zubehör – Campingartikel – Boote und Zubehör

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max})** in Verbindung mit der **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** entsprechend den Planeinschriften und wird am höchsten Punkt des Gebäudes gemes-

sen. Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH kann um $\pm 1,0$ m abgewichen werden. Die zulässige maximale Gebäudehöhe bezieht sich dann auf die herab- bzw. heraufgesetzte Höhe.

Haustechnische Anlagen sowie **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** dürfen die realisierte und maximal zulässige Gebäudehöhe um **1,5 m** überschreiten.

A3 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise: im Sinne der **offenen Bauweise**, jedoch **ohne Längenbeschränkung**.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A5.1 Dachbegrünung

Dachflächen bis 10° Dachneigung sind **extensiv zu begrünen**. Die **Aufbaustärke** ist in einer Höhe von mindestens **10 cm** vorzunehmen, es ist anteilig Oberboden zu verwenden.

A5.2 Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu **versickern**. Für die erforderliche Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Tuttlingen zu beantragen.

Bezüglich des Niederschlagswassers der **befestigten Hofflächen** der privaten Grundstücke gilt, dass **pro 10.000 m² Grundstücksfläche** max. **30,5 l/s** dem öffentlichen **Regenwasserkanal** zugeführt werden dürfen. Sollte aufgrund der Bebauung des Grundstückes mehr Niederschlagswasser anstehen, so ist für das Niederschlagswasser auf dem Grundstück Rückhaltevolumen zu schaffen und das Niederschlagswasser gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Entwässerung der Hofflächen ist im Entwässerungsgesuch fachtechnisch nachzuweisen. Das Schmutzwasser ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

A5.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr

Die Oberflächenbeläge privater **Erschließungswege ohne Fahrverkehr**, sind aus **wasserdurchlässigem Belag** (z. B. Pflaster mit Gras- oder Sickerfugen, Porenpflaster, wassergebundene Decken) herzustellen.

A6 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)

A6.1 Pflanzzwang

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

Die Umsetzung der nachfolgenden Pflanzfestsetzungen ist im jeweiligen Freiflächenplan zum Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

A6.1.1 Pflanzzwang 1 (pz 1) – Straßenbegleit-Blühstreifen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „pz“ gekennzeichneten Flächen sind mit **niedrigen Stauden** (Blühmischung) oder **Gehölzen** zu bepflanzen. Für Ansaaten ist **mehrkjähriges, autochthones Saatgut** zu verwenden (Herkunftsregion 13 Schwäbische Alb). Erst im Frühjahr werden abgeblühte Stauden des Vorjahres und Gräser zurückgeschnitten. Gehölzpflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Je Baugrundstück darf die Fläche mit Pflanzzwang zum Zweck der Errichtung einer Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Gesamtbreite von **16,0 m unterbrochen** werden.

A6.1.2 Pflanzzwang 2 (pz 2) – Einzelbäume im Verlauf des Straßennetzes

Auf den festgesetzten Standorten sind **mittel- bis großkronige Laubbäume** gemäß der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **16 cm** zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Größe der **Baumscheibe** darf **4,0 m²** nicht unterschreiten.

Die eingetragenen **Pflanzstandorte** können um bis zu **7,0 m parallel zur Straße verschoben** werden.

Es sind auch züchterisch bearbeitete Sorten der Pflanzlisten 2 zulässig. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A6.1.3 Pflanzzwang 3 (pz 3) – Stellplatzbegrünung (räumlich nicht verortet)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils **10 PKW-Stellplätze** ein **mittel- bis großkroniger Laubbaum** mit einem **Stammumfang** von mindestens **16 cm**, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste 1 im Anhang.

Die Größe der **Baumscheibe** darf **4,0 m²** nicht unterschreiten.

Baumpflanzungen aufgrund des **Pflanzzwangs 2 werden angerechnet**.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

A6.1.4 Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der Grundstücksflächen (räumlich nicht verortet)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als **krautreiche Wiesen** (Kräuteranteil mind. 30%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist **Saatgut aus regionaler Herkunft** (autochthones Saatgut; Herkunftsregion 13 Schwäbische Alb) zu verwenden. Bis zu **50 %** der nicht überbauten Grundstücksflächen können auch mit **Gebüsch** aus **heimischen Sträuchern** der Pflanzenliste 3 bepflanzt werden.

A6.1.5 Pflanzzwang 5 (pz 5) – Baumpflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einsatztrainingszentrum Zoll“ (räumlich nicht verortet)

Unabhängig von den vorgenannten Festsetzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einsatztrainingszentrum Zoll“ mindestens **neun mittel- bis großkronige Laubbäume** gemäß der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **16 cm** zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Größe der **Baumscheibe** darf **4,0 m²** nicht unterschreiten.

Es sind auch züchterisch bearbeitete Sorten der Pflanzlisten 2 zulässig. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind **auf den privaten Grundstücken** die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen **Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern** und **Straßenunterbauten** bis maximal **2,0 m Tiefe** festgesetzt.

A8 Aufschiebend bedingte Festsetzungen / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf der Fläche, die mit einer **aufschiebend bedingten Festsetzung** gekennzeichnet ist, ist die festgesetzte Nutzung (insbesondere Gewerbegebiet, überbaubare

Grundstücksfläche) **erst zulässig**, wenn die Notwendigkeit der Fläche als öffentliche Erschließungsfläche entfallen ist. Bis zum Eintritt dieser Bedingung ist die Fläche als temporäre öffentliche Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage) anzulegen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an **Gebäudefassaden** oder als **selbständige bauliche Anlagen** zulässig.

Je Grundstück sind max. **zwei selbständige Werbeanlagen** zulässig. Der **Abstand** dieser Anlagen von der öffentlichen Verkehrsfläche darf **0,5 m** nicht unterschreiten. **Selbständige Werbeanlagen** dürfen eine Gesamthöhe von **10,0 m** und eine **Gesamtbreite** von **5,0 m** nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufenden Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Videowände,
- Werbeanlagen in den Flächen mit Pflanzzwang **Ziffer 0**,
- Werbeanlagen deren Oberkante die maximal zulässige Gebäudehöhe gem. **Ziffer A2.2** der planungsrechtlichen Festsetzungen überschreiten.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen mit Fahrverkehr angrenzen, sind **0,50 m** von der Hinterkante Bordstein **zurückzusetzen** und bis zu einer maximalen Höhe von **3,0 m** zulässig.

C HINWEISE

C1 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.

C2 Bodenschutz

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

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

Mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist abzustimmen, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

C4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Liegenden-Bankkalke-Formation (Oberjura), welche im südwestlichen Teil des Plangebietes von einem tertiären Tuffschlot überlagert/durch-schnitten werden.

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.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Über dem nur gering durchlässigen Tuff ist örtlich ggf. mit staunassen, aufgeweichten Böden und besonders im Grenzbereich Kalkstein/Basalttuff mit Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten) zu rechnen.

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

C5 Kriminalprävention

Vom Polizeipräsidium Konstanz wird empfohlen, Sicherungstechnik (technische Sicherung der Gebäude gegen Einbrüche) von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird für Stellflächen für Fahrzeuge folgendes empfohlen: übersichtliche und beleuchtete Parkplätze schaffen; Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von „toten“ Ecken.

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei.

Kontaktadresse: Polizeipräsidium Konstanz, Referat Prävention, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, Stockacher Str. 158, 78532 Tuttlingen, Tel.: 07461 941-153, E-Mail: konstanz.pp.prävention.tut@polizei.bwl.de

Weitere Informationen zum Einbruchschutz sind zu erhalten unter www.k-einbruch.de

C6 Brandschutz

Bei Gebäuden, die unter die Gebäudeklasse 4 und 5 gem. § 2 Abs. 4 LBO fallen, muss ein zweiter Flucht- und Rettungsweg baulich hergestellt werden.

C7 Trinkwasser- / Regenwassernutzungsanlagen

Auf die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Art. 1 der Verordnung vom 22.09.2021 (BGBl. I S. 4343) geändert worden ist wird hingewiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 30.06.2025
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des 09.07.2025
Aufstellungsbeschlusses
§ 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet durch den 30.06.2025
Gemeinderat
§ 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im In- 09.07.2025
ternet
§ 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet 07.07.2025
§ 3 Abs. 2 BauGB - 22.08.2025

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonsti- 14.07.2025
gen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Be- - 22.08.2025
nachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet
§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4
GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (**Ausfertigung**).

Immendingen, den

Manuel Stärk,
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Be-
kanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübli-
che Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

E

ANHANG

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 Herkunftsfgebiete zu berücksichtigen.

Pflanzenliste 1 – Heimische Baumarten (pz4, pz7)		Pflanzenliste 2 – Heimische Baumarten (pz6)		Pflanzenliste 3 - Heimische Straucharten (pz1)	
<i>Acer campestre</i> <i>Betula pendula</i> <i>Corpinus betulus</i> <i>Prunus avium</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Quercus robur</i> <i>Ulmus glabra</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Sorbus torminalis</i> <i>Sorbus aria</i> <i>Sorbus aucuparia</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Pyrus pyraister</i> Heimische Obstbaumsorten	Feldahorn Birke Hainbuche Vogelkirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Berg-Ulme Faulbaum Elsbeere Echte Mehlbeere Vogelbeere Wildapfel Wildbirne	<i>Acer platanoides</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Tilia platyphyllos</i>	Spitzahorn Bergahorn Winter-Linde Sommer-Linde	<i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus laevigata</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Lonicera periclymenum</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa canina</i> <i>Rosa rubiginosa</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Sambucus racemosa</i> <i>Toxus baccata</i> <i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i>	Roter Hartriegel Hasel Zweiggriffeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Wald-Geißblatt Gewöhnliche Heckenkirsche Schlehe Hunds-Rose Wein-Rose Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Gemeine Elbe Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball
Hochstamm, Stammumfang min. 16 -18 cm		Hochstamm, Stammumfang min. 16 -18 cm		60-100/100-150 cm	