

**Gemeinde Immendingen**

**Bebauungsplan vom 27.04.2020  
und örtliche Bauvorschriften vom 07.04.2014**

# „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ - 1. Änderung

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Bestandteile des Bebauungsplans
- 4 Anhang zum Bebauungsplan
- 5 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 6 Geltungsbereich
- 7 Hinweise / Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensmerkmale
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans vom 27.04.2020

**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 vom 07.04.2014

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

## 3 Bestandteile des Bebauungsplans

- Zeichnerischer Teil.
- Textteil.

## 4 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

## 5 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan, Baader Konzept GmbH, Immendingen / Gunzenhausen, 08.11.2019.
- Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 08.04.2019.

Auf die Anlagen zum Bebauungsplan „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ vom 07.04.2014 (i.K.g. 22.08.2014) wird verwiesen. An diesen werden keine Änderungen vorgenommen und sind auch Anlage zum vorliegenden Bebauungsplan „Prüf- und Technologiezentrum - Hochbauzone“ – 1. Änderung.

## 6 Geltungsbereich

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

## 7 Hinweise / Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung

Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ wurden im Verfahren in roter Farbe gekennzeichnet.

Die in grau dargestellten bzw. im zeichnerischen Teil abgedeckten Festsetzungen blieben unverändert fortbestehende Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ vom 07.04.2014 (i.K.g. 22.08.2014). An den örtlichen Bauvorschriften „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ vom 07.04.2014 (i.K.g. 22.08.2014) wurden keine Änderungen vorgenommen. Diese waren nicht Bestandteil der 1. Änderung und gelten somit auf damals geltender Rechtsgrundlage unverändert fort.

Am Ende des Verfahrens werden nun sämtliche Inhalte wieder in schwarz dargestellt, um einen Gesamtbebauungsplan zur Beurteilung von Vorhaben zu erhalten.

Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung waren im Einzelnen:

im zeichnerischen Teil	im Textteil
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkleinerung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche.</li> <li>- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des SO 2 und der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche.</li> <li>- Anpassung der Ausdehnung der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten Grünflächen.</li> <li>- Entsprechende Anpassung des Zufahrtsverbotes / des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt.</li> <li>- Anpassung der Flächen für Leitungsrechte an der neuen Ausdehnung der privaten Grünflächen.</li> <li>- Anpassung des Bereiches für private Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eine Unterführung zur Verbindung der Sondergebiete entsprechend der neuen Ausdehnung der öffentlichen Verkehrsflächen.</li> <li>- redaktionelle Änderungen an den Hinweisen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung der zulässigen Nutzung im SO 1.</li> <li>- redaktionelle Konkretisierung der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen.</li> <li>- Aufnahme der Zulässigkeit von Fuß- und Radwegen in privaten Grünflächen.</li> <li>- Festsetzung einer Wendeanlage im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.</li> </ul>
im zeichnerischen Teil und im Textteil	
- Entfall des Leitungsrechtes für eine 20-kV-Leitung.	

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 27.04.2020

## A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 SO 1 – Sonstiges Sondergebiet – Hochbauzone

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

A1.1.1 Das Sondergebiet Hochbauzone SO1 dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur fahrzeugbezogenen Forschung und Entwicklung.

A1.1.2 Zulässig sind:

- Forschungs- und entwicklungsbezogene Betriebsgebäude (z. B. Büros, Labore, Werkstätten), Prüfstrecken, Prüfflächen, Prüfstände, Parkhäuser, Lagerhäuser und Lagerplätze, jeweils mit den dazugehörigen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nebenanlagen sowie KFZ-Abstellplätze und Garagen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen und Einrichtungen zur Einzel- und Serienfertigung, die einen forschungs- und entwicklungstypischen Umfang nicht überschreiten, sowie Klein- und Pilotserienfertigung von Komponenten und Systemen,
- Einrichtungen für Produktpräsentationen, Ausstellungen, Schulungen und Konferenzen,
- Betriebstankstellen aller Art,
- Beherbergungseinrichtungen für Mitarbeiter, Kunden und Besucher, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen, soweit diese die anderen in diesem und im Bebauungsplan „Prüf- und Technologiezentrum – Prüfgelände“ – 1. Änderung zulässigen Nutzungen nicht beeinträchtigen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Selbständige Antennenanlagen,
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen aller Art soweit sie dem Prüf- und Technologiezentrum dienen, Umspannstationen,
- Betriebsbezogene Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

A1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige Nutzungen soweit es sich um zeitlich begrenzte schallintensive Großveranstaltungen handelt (max. 3 Tage bis zu 5 x im Jahr unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb der fahrzeugbezogenen Forschung und Entwicklung zugeordnet sind, soweit diese durch die zulässigen Nutzungen nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

## A1.2 SO 2 – Sonstiges Sondergebiet – Ver- und Entsorgung des Prüf- und Technologiezentrums (Hochbauzone und Prüfgelände)

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

A1.2.1 Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung des Prüf- und Technologiezentrums (Hochbauzone und Prüfgelände).

A1.2.2 Zulässig sind:

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen aller Art, soweit sie dem Prüf- und Technologiezentrum dienen, einschließlich der dazugehörigen Betriebsgebäude (z.B. Lagerhäuser, Logistikgebäude, Werkstätten, Waschhalle, Fahrzeughalle, Parkierungseinrichtungen), Freiflächen (z.B. Lagerplätze, Parkierungseinrichtungen) und Verwaltungsgebäude,
- Umspannstationen.

A1.2.3 Nicht zulässig sind:

- Biologische Abfallbehandlungsanlagen.

## A1.3 Emissionskontingente

A1.3.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten:

Emissionskontingente  $L_{EK}$  nachts

Sondergebietsflächen (SO)	$L_{EK,nachts}$ (dB(A)/m <sup>2</sup> )
SO 1	44
SO 2	53

Die Lage der Sondergebietsflächen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für die nachfolgend aufgeführten Immissionsorte.

A1.3.2 Im Rahmen der schalltechnischen Nachweise bei bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren dürfen für die Immissionsorte IO 1 bis 7, 10 sowie 12 bis 17, welche repräsentativ jeweils für Siedlungsflächen gleicher Schutzbedürftigkeit im Sinne der Gebietskategorien der BauNVO stehen, die Emissionskontingente um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöht werden.

Zusatzkontingente nachts für die der Bewertung zugrunde liegenden Immissionsorte:

Immissionsort		Zusatzkontingent nachts (dB(A))
IO 1	Immendingen, Bachzimmerer Straße 32	1
IO 2	Immendingen, Schwarzwaldstraße 60	3

IO 3	Immendingen, Schwarzwaldstraße 78	4
IO 4	Immendingen, Am Hattinger Weg 1 (Soldatenheim)	1
IO 5	Immendingen, Ziegelhütte 4	2
IO 6	Immendingen, Basaltstraße 15	4
IO 7	Immendingen, Im Gewerbepark 8	7
IO 8	Zimmern, Beethovenstraße 7	-
IO 9	Zimmern, Kreuzerweg 4	-
IO 10	Zimmern, Dorfstraße 27	5
IO 11	Hintschingen, Schöntalstraße 23	-
IO 12	Immensitz (Neuhaus) 5	7
IO 13	Mauenheim, Falkenstraße 20	1
IO14	Daxmühle	4
IO 15	Immendingen, Am Hewenegg 1 (Gundelhof)	4
IO 16-NW <sup>1)</sup>	Immendingen, Am Hewenegg 2	5
IO 16-SW <sup>1)</sup>	Immendingen, Am Hewenegg 2	5
IO 17-NW <sup>1)</sup>	Immendingen, Am Hewenegg 8	5
IO 17-SW <sup>1)</sup>	Immendingen, Am Hewenegg 8	5

<sup>1)</sup> NW - Nordwestfassade; SW - Südwestfassade

A1.3.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$  zu ersetzen ist.

Die Übertragung von Emissionskontingenten einer Sondergebietsfläche auf eine andere Sondergebietsfläche innerhalb und zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Prüf- und Technologiezentrum - Hochbauzone“ und „Prüf- und Technologiezentrum – Prüfgelände“ ist zulässig. Im Falle der Übertragung ist durch Baulast sicherzustellen, dass das übertragene Emissionskontingent insgesamt nur einmal in Anspruch genommen wird.

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 das aus dem für die Sondergebietsfläche festgesetzte Emissionskontingent resultierende Immissionskontingent inkl. ggf. zu vergebenden Zusatzkontingenten einhält.

A1.3.4 Die vollständige DIN 45691: 2006-12 ist der Bebauungsplanakte beigelegt.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Baumassenzahl (BMZ),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH max. und GH max. ü.N.N.)

### A2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Baumassenzahl (BMZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Der Berechnung der GRZ und BMZ bzw. GFZ sind als maßgebliche Grundstücksfläche (Baugrundstück) ausschließlich die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans jeweils festgesetzte Flächen des SO1, SO 2 bzw. die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf zugrunde zu legen.

A2.1.2 Der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung im SO 1 und SO 2 sind Gebäude, Carports zum Parken, Carports zum Prüfen, KFZ-Abstellflächen und private Verkehrsflächen zu Grunde zu legen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Das Sondergebiet SO1 wird im zeichnerischen Teil in Bereiche unterschiedlicher Höhenfestsetzungen gegliedert. Im Bereich mit GH max. 15,0 m beträgt die zulässige Gebäudehöhe max. 15 m; im Bereich mit GH max. 15/21 m darf die zulässige Gebäudehöhe von maximal 15 m auf max. 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche nach Ziff. A2.1.1 Abs. 2 bis zu einer Höhe von max. 21 m überschritten werden.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäudehöhen von maximal 15 m zulässig.

Im SO 2 sind Gebäudehöhen von maximal 12 m zulässig. Zusätzlich ist im SO 2 eine bauliche Anlage in Form eines Silos mit einer maximalen Höhe von 15 m zulässig.

A2.2.2 Die Höhe von Gebäuden mit Flachdächern wird an der Oberkante Attika über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche gemessen.

Die Höhe von Gebäuden mit geneigten Dächern wird am höchsten Punkt des Daches (z.B. First) über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche gemessen.

Als Bezugshöhe für die Gebäudehöhenfestsetzungen im SO 1 wird die im Mittel gemessene Geländeoberfläche des geplanten Geländes zugrunde gelegt. Als Bezugshöhe für die Gebäudehöhenfestsetzungen im SO 2 wird die im Mittel gemessene Geländeoberfläche des vorhandenen (siehe Höhendarstellung im zeichnerischen Teil) Geländes zugrunde gelegt.

A2.2.3 Das geplante Gelände im SO 1 darf bis zu der im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Geländeänderung GV max. (Aufschüttungen und Ab-

grabungen) vom vorhandenen Gelände (siehe Höhendarstellung im zeichnerischen Teil) aufgeschüttet und abgegraben werden.

- A2.2.4 Untergeordnete Bauteile auf Gebäuden wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen auf einer Fläche von maximal 50% der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3,0 m überschreiten. Solaranlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nach A.2.2.1 um bis zu 1,5 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig. Die untergeordneten Bauteile und Solaranlagen müssen 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sein, dies gilt nicht für Antennenanlagen.
- A2.2.5 Zusätzlich sind für die im Plan festgesetzten Bereiche maximale Gebäudehöhen über N.N. festgesetzt. Diese dürfen durch Gebäude und die Bauteile nach A2.2.4 nicht überschritten werden.
- A2.2.6 Selbstständige Antennenanlagen zum Zwecke des Prüfbetriebes sind ohne Höhenbeschränkungen zulässig.
- A2.2.7 Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe nach Ziff. A2.2.1 und Ziff. A2.2.5 aufgrund konkret nachgewiesener Anforderungen fahrzeugbezogener Forschung und Entwicklung überschritten werden.

### **A3 Bauweise**

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

Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

In der Gemeinbedarfsfläche sind Sportanlagen soweit es sich nicht um Gebäude handelt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **A5 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, sind in den Bereichen SO 1 und SO 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



## **A6 Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in den Bereichen des SO 1 und SO 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A7 Fläche für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

A7.1 Zulässig sind Sport- und Freizeiteinrichtungen, einschließlich Veranstaltungen aller Art.

A7.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist eine den Vorgaben der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) entsprechende Wendeanlage zulässig.

## **A8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenen Fläche, ist mit Ausnahme der Festsetzungen nach A9.2 (öff. und priv. Straße) und A10.3 (Leitungen) nicht zulässig. Geländeänderungen durch Aufschüttung sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig.

## **A9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A9.1 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. In dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten „Bereich Unterführung“ sind öffentliche und private Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eine Unterführung in einer lichten Höhe von maximal 3,5 m und einer lichten Breite von maximal 3,50 m zur Verbindung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 zulässig.

A9.2 Im Bereich der privaten Grünflächen ist eine öffentliche und private Straße zur Verbindung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 als Zufahrt zur Unterführung zulässig. Fuß- und Radwege sind ebenfalls zulässig.

A9.3 Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf (Zufahrtsverbote / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt), sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## A10 Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

- A10.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Anlagen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Ziff. A4 zulässig.
- A10.2 Anlagen zur Ableitung von Abwasser einschließlich Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Anlagen für die Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Ziff. A4 zulässig.
- A10.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Strommasten, Ein- und Überläufe sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach Ziff. A4 sowie in der privaten Grünfläche zulässig.

## A11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Randeingrünung“. In der privaten Grünfläche gelten die Regelungen nach Ziff. A9.2 (öff. und priv. Straße) und Ziff. A10.3 (Leitungen).

## A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A12.1 **Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie von Prüfflächen und Fahrbahnen, bei dem eine schadhafte Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist über eine belebte Bodenschicht dem grundwasserführenden Untergrund zuzuführen. Hierzu sind Versickerungs- und Retentionsanlagen mit einem ausreichenden Rückhaltevolumen herzustellen. Die Rückhaltung und schadlose Versickerung des Regenwassers ist im Entwässerungsgesuch nachzuweisen. Die Zwischenschaltung von Zisternen oder Speicherbecken zum Zwecke der Brauchwassernutzung ist zulässig.
- A12.2 **Außenbeleuchtung**  
Für die Weg- und die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zu verwenden. In Waldnähe ist das Beleuchtungskonzept so zu wählen, dass eine möglichst geringe Lichteinstrahlung in den Wald erfolgt.
- A12.3 **Dachbegrünung**  
Die Begrünung von Dächern ist zulässig.

## **A13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- A13.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche für ein Leitungsrecht LR Wasser ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Immendingen und der Versorgungsträger zu belasten und darf ausnahmsweise verlegt werden.
- A13.2 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche für ein Leitungsrecht LR Telekommunikation ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten und darf ausnahmsweise verlegt werden.
- A13.4 Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete „Bereich Unterführung“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

## **A14 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzeinrichtungen sind innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

## **A15 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. 25 BauGB)

- A15.1 Randeingrünung innerhalb der privaten Grünfläche

Auf mind. 50 % der im zeichnerischen Teil festgesetzten **privaten Grünflächen** sind landschaftstypische Anpflanzungen in Form von freiwachsenden Baum-/Strauchhecken vorzunehmen. Auf der restlichen privaten Grünfläche sind Grünlandbestände zulässig. Hochstämme müssen einen Abstand des Stamms zum Fahrbahnrand von mind. 8 m aufweisen.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher innerhalb der privaten Grünflächen sind zu erhalten und in die Anpflanzungen zu integrieren.

Pro 200 m<sup>2</sup> privater Grünfläche ist mindestens ein Laubbaum I. Wuchsordnung gem. Pflanzliste 1 zu integrieren. Darüber hinaus sind für die Anpflanzungen Bäu-

me II. und III. Wuchsordnung gem. Pflanzliste 2 sowie Sträucher gem. Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Pflanzlisten sind als Anhang beigefügt.

A15.2 Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf

Für Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Gehölze gem. der Pflanzlisten 1 bis 3 zu verwenden.

Entlang von Wegen, Stellplätzen und Gebäuden sind auch züchterisch bearbeitete Sorten der Pflanzlisten 1 und 2 oder andere Laubbäume zulässig.

# **B** ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM **07.04.2014**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- B1.1** Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn sie an der Gebäudefassade platziert werden und durch sie die realisierte Traufhöhe bzw. bei Flachdächern die Oberkante Attika nicht überschritten wird.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind zulässig, soweit es sich um den eingetragenen Namen der jeweiligen Firma bzw. das jeweilige Firmenemblem handelt.
- B1.2** Zulässig ist ein Turm für ein Firmenlogo mit einer max. Höhe von 30 m und einer Grundfläche von max. 1,20 m x 1,20 m. Sonstige selbständige Werbeanlagen incl. Fahnenmasten und einem Werbepylon sind bis zu einer Höhe von 15 m zulässig.
- B1.3** Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem Licht und der Einsatz von Boostern (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- B1.4** In der Anbaubeschränkungszone der Landesstraße (gem. § 22 Abs. 2 StrG 20 m - 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sind nur Werbeanlagen zulässig die sich an der Stätte der Leistung befinden. In der Anbauverbotszone (gem. § 22 Abs. 1 StrG 0 m - 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sind keine Werbeanlagen zulässig.

## **B2 Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- B2.1** Einfriedungen sind regelmäßig bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.
- B2.2** Einfriedungen über 3,0 m Höhe, Sichtschutzwände oder Sichtschutzmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Schutz von Anlagen und Einrichtungen der fahrzeugbezogenen Forschung und Entwicklung, samt entsprechenden Fahrzeugen dienen, der Schutz nicht auf andere Weise erreicht werden kann und diese Einfriedungen das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

# C HINWEISE

## C1 Baugrund

Aufgrund der Verkarstung in den Weißjuraschichten können Hohlräume, die bis an die Erdoberfläche reichen, auftreten. Die bekannten Dolinen sind im vorliegenden Hydrogeologischen Gutachten dargestellt. Bei einer Überbauung von Hohlräumen sind diese zu vergüten (verfüllen). Hierbei sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung des als Abfall eingestuften Bodenmaterials (VwV BW 2007) zu beachten.

## C2 Bodenschutz

Da aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen größere Mengen Mutterboden anfallen werden, sollte die Verwendung in Absprache mit der Unteren Boden-schutzbehörde erfolgen.

## C3 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher unbekannte Bodenfunde zu Tage treten können, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per Mail: [referat26@rpf.bwl.de](mailto:referat26@rpf.bwl.de)) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbegehung einzuräumen.

## C4 Altlasten/Kontaminationen

Im Rahmen der Historischen Erkundung der militärischen Liegenschaft „Immendingen“ vom Juli 2013 des Büros MSP wurden unter anderem die Flächen der Hochbauzone erfasst und fachlich beurteilt, die im Verdacht stehen mit Schadstoffen belastet zu sein. Auf das Gutachten wird verwiesen. Sollten wider Erwarten im Zuge der Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen bisher nicht bekannte Verdachtsflächen erkannt werden, so ist deren Lage zu dokumentieren. Im Anschluss daran sind die weiteren Maßnahmen mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, abzustimmen.

Das notwendige Vorgehen bei Eingriff in eine Verdachtsfläche und seine tatsächliche Umsetzung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen. Aushub aus einer Verdachtsfläche ist vor der Verwertung bzw. Entsorgung zu untersuchen.

Grundsätzlich sind die entsprechenden Maßnahmen zu dokumentieren, auch um ggf. für die verbleibenden Reste der Verdachtsfläche die Bewertung anzupassen oder auf höherem Beweisniveau durchführen zu können.

## **C5 Grundwasserschutz**

Die verkarsteten Gesteine des Oberjura sind durch eine geringe Filterwirkung sowie hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten gekennzeichnet. Im gesamten Planungsbereich ist deshalb von einer erhöhten Grundwassergefährdung durch Eingriffe in den Untergrund, Schadstoffeinträge etc. auszugehen. Diesem Umstand ist bei Planung, Bau und Betrieb entsprechend Rechnung zu tragen.

## **C6 Luftfahrt**

Technische Einrichtungen, auch im Rahmen der Baustelleneinrichtung z. B. Kränen o.ä., die die Höhe von 45 m ü. Grund überschreiten, sind mit der Luftfahrtbehörde abzustimmen.

## **C7 Brandschutz**

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

## **C8 Bahnanlagen**

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

## **C9 Richtfunk**

Im Bereich des Plangebietes und angrenzend verlaufen mehrere BOS-Richtfunktrassen. Eine Beeinflussung bzw. Beeinträchtigung des Richtfunks durch die Planung ist im BImSchG-Genehmigungsverfahren zu prüfen.

# D VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGS- PLAN VOM 27.04.2020

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 29.04.2019  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 27.11.2019 und 11.12.2019  
§ 2 Abs. 1 BauGB  
Geisinger Mitteilungen vom 27.11.2019 und 11.12.2019  
Mitteilungsblatt Immendingen vom 29.11.2019 und 13.12.2019

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 29.04.2019  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 27.11.2019 und 11.12.2019  
§ 3 Abs. 2 BauGB  
Geisinger Mitteilungen vom 27.11.2019 und 11.12.2019  
Mitteilungsblatt Immendingen vom 29.11.2019 und 13.12.2019

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 09.12.2019 – 14.02.2020  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung 09.12.2019 – 14.02.2020  
§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 27.04.2020  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

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

Immendingen, den 30.04.2020

Markus Hugger,  
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB



# E VERFAHRENSVERMERKE ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 07.04.2014

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 19.03.2012 / 04.06.2013  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 30.03.2012 / 07.06.2013  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 11.06.2013  
§ 3 Abs. 1 BauGB  
Bürgerinformation:  
11.06.2013  
Planauslage:  
24.06.2013 – 19.07.2013

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 24.06.2013 – 24.07.2013  
§ 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 10.12.2013  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 13.12.2013  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 07.01.2014 – 12.02.2014  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung 12.12.2013 – 12.02.2014  
§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 18.03.2014 -01.04.2014  
§ 4a Abs. 3 S. 4 BauGB

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften 29.04.2014  
§ 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) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Immendingen, den

Markus Hugger,  
Bürgermeister

---

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche      22.08.2014  
Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

# F ANHANG

## Pflanzlisten

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>Pflanzliste 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

*Mindestpflanzgröße Pflanzliste 1:*

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

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

*Mindestpflanzgröße Pflanzliste 2:*

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

<b>Pflanzliste 3 (Sträucher)</b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger 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

*Mindestpflanzgröße Pflanzliste 3:*

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