

Gemeinde Immendingen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“

vom 07.04.2014

Textteil

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Bestandteil des Bebauungsplans
- 4 Anhang zum Bebauungsplan
- 5 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 6 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensmerkmale
- E Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

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 Bestandteil 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, Gunzenhausen / Mannheim, 07.04.2014
- Kartierungen Fauna und Flora:
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Vegetation, Herkommer & Ullmann Gbr, Neu-Ulm, 09.04.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Habitatbäume, Büro Dr. Maier – Fachbüro für Umweltplanung und ökologische Gutachten, Masel-

- heim und Planungsbüro Gottfriedsen – Landschafts- und Tierökologie, Umweltberatung, Rottenburg a. N., Maselheim, 07.02.2013
- Ergebnisbericht zur Erfassung der Vögel, Planungsbüro Gottfriedsen – Landschafts- und Tierökologie, Umweltberatung, Rottenburg a. N., 19.04.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Libellen, Planungsbüro Gottfriedsen – Landschafts- und Tierökologie, Umweltberatung, Rottenburg a. N., 19.04.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Amphibien, Planungsbüro Gottfriedsen – Landschafts- und Tierökologie, Umweltberatung, Rottenburg a. N., 07.02.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Fledermäuse, Büro Dr. Maier – Fachbüro für Umweltplanung und ökologische Gutachten, Maselheim, 07.02.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Reptilien, Planungsbüro Gottfriedsen – Landschafts- und Tierökologie, Umweltberatung, Rottenburg a. N., 07.02.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Totholzkäfer, Planungsbüro Gottfriedsen – Landschafts- und Tierökologie, Umweltberatung, Rottenburg a. N., 07.02.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Heuschrecken, Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen / Mannheim, 26.02.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Tagfalter und Widderchen, Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen / Mannheim, 26.02.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Nachtfalter, ABL – Arten, Biotope, Landschaft, Bürogemeinschaft für Landschaftsökologie, Löffingen, 05.03.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Wildbienen (Apidae), Büro für angewandte Tierökologie & Botanik, Konstanz, 08.03.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Laufkäfer, Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen / Mannheim, 12.04.2013
 - Ergebnisbericht zur Erfassung der Wildkatze, Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen / Mannheim, 19.07.2013
- Auswirkungen des geplanten Daimler Technologie- und Prüfzentrums auf den Generalwildwegeplan, Fachliche Einschätzung des Arbeitsbereiches Wildtierökologie, Abteilung Waldnaturschutz, FVA, o. Ort, Mai 2013
 - Vorgezogenes Umwandlungsverfahren nach § 10 LWaldG, Daimler Prüf- und Technologiezentrum Immendingen, Umweltverträglichkeitsstudie zur Waldinanspruchnahme (Forstrechtliche UVS), Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen / Mannheim, 25.11.2013
 - Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse, Prüf- und Technologiezentrum Immendingen, Bischoff & Partner GbR, Limburg a. d. Lahn / Stomberg, November 2013
 - Verkehrsuntersuchung, Prüf- und Technologiezentrum Immendingen, Praxl + Partner Beratende Ingenieure GmbH, Filderstadt, 25.11.2013

- Schalltechnisches Gutachten, Bebauungspläne Prüf- und Technologiezentrum - Hochbauzone und Prüfgelände -, Dr. Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 25.11.2013
- Klimagutachten für das geplante Prüf- und Technologiezentrum Immendingen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG – Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware, Karlsruhe, 24.04.2013
- Luftschadstoffgutachten für das geplante Prüf- und Technologiezentrum Immendingen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG – Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware, Karlsruhe, 25.11.2013
- Gutachten Historische Erkundung der militärischen Liegenschaft „Immendingen“, MSP Dr. Mark, Dr. Schewe & Partner GmbH, Bochum, November 2013
- Fachgutachten Altlasten und Vorbelastungen, Prüf- und Technologiezentrum Immendingen, geon Planungsgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Stuttgart, 25.11.2013
- Erläuterungsbericht Hydrogeologie und Wasserwirtschaft, Prüf- und Technologiezentrum Immendingen, geon Planungsgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Stuttgart, 25.11.2013

6 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)

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,
- Einrichtungen zur fahrzeugbezogenen Produktpräsentation und -schulung,
- Betriebstankstellen aller Art,
- Beherbergungseinrichtungen für Mitarbeiter, Kunden und Besucher, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen,
- Selbständige Antennenanlagen,
- Umspannstationen,
- Betriebsbezogene Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

A1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige Nutzungen soweit es sich um zeitlich begrenzter Veranstaltungen 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 ²)
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 ¹⁾	Immendingen, Am Hewenegg 2	5
IO 16-SW ¹⁾	Immendingen, Am Hewenegg 2	5
IO 17-NW ¹⁾	Immendingen, Am Hewenegg 8	5
IO 17-SW ¹⁾	Immendingen, Am Hewenegg 8	5

¹⁾ 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 Geländes zugrunde gelegt.

A2.2.3 Das geplante Gelände (gem. Baugesuch) darf bis zu der im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Geländeänderung GV max. (Aufschüttungen und Abgrabungen) 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 3,00 m überschreiten. Solaranlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nach A.2.2.1 um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig. Die untergeordneten Bauteile und Solaranlagen müssen 2 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)

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

A8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden 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.
- 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, 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 20-KV ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten und darf ausnahmsweise verlegt werden.
- A13.2 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.
- A13.3 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 m² privater Grünfläche ist mindestens ein Laubbaum I. Wuchsordnung gem. Pflanzliste 1 zu integrieren. Darüber hinaus sind für die Anpflanzungen Bäume 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

(§ 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) 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 20 KV Leitung

Eine Unterbauung der Freileitung ist grundsätzlich möglich, sofern die nach EN 50423-1 (DIN-VED-0210-10) vorgeschriebenen Mindestabstände zu den Freileitungsseilen nicht unterschritten werden. Der Schutzbereich beträgt beidseitig der Leitungsachse 15 m (entspricht Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für ein Leitungsrecht).

Bei einer Dachneigung von 0°-15° beträgt der vertikale Sicherheitsabstand zur Leitung 5,0 m. Bei einer Dachneigung von über 15° beträgt er 3,0 m.

C8 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.

C9 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.

C10 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 VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	19.03.2012 / 04.06.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	30.03.2012/ 07.06.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	Bürgerinformation: 11.06.2013 Planauslage: 24.06.2013 – 19.07.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	24.06.2013 – 24.07.2013
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	10.12.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	13.12.2013
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	07.01.2014 – 12.02.2014
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 12.12.2013
Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	18.03.2014 – 01.04.2014
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 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 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

.....

E 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.

Pflanzliste 1 (I. Wuchsordnung)	
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*

Pflanzliste 2 (II. und III. Wuchsordnung)	
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*

Pflanzliste 3 (Sträucher)	
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*