



Stadt Oberndorf am Neckar
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan
„GE Lindenhof-Süd II, 2. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Oberndorf – Lindenhof

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 04.04.2024



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 04.04.2024 wird Folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben i.S. von § 6 BauNVO.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN begrenzt und gilt für sämtliche Dachformen.

2.3.2 Höhenlage (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist im Zeichnerischen Teil in m ü. NHN als Mindestwert (EFH min) und als Maximalwert (EFH max) eingetragen.

2.3.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird für die Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.5.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen – Schutzstreifen Gas-hochdruckleitung“ sind Gebäude, die dem Aufenthalt von Personen dienen, nicht zulässig.

2.7 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und –anlagen werden entsprechend dem Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

2.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.9 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich ist als Grünfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Der als öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ festgesetzte Bereich ist als Verkehrsgrün anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.9.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt. Eine Bebauung dieser Fläche ist unzulässig.

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10.1 Allgemeine Maßnahmen

- PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist (z.B. durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Geländeoberfläche von 15 cm oder einen entsprechenden Abstand zwischen den senkrecht verlaufenden Pfosten einer Zaunanlage).

- Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für derartige Dachflächen einfordern.
- Im Hinblick auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung sind voll abgeschirmte (staubdichte) Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 Kelvin zulässig. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses sollte max. 40° C betragen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2024 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. entnommen werden (<https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztesumweltproblem/#hin>).

2.10.2 CEF-Maßnahmen

Als Ausgleich für die Überplanung eines Goldammer-Reviers sind als naturschutzfachliche Maßnahme auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmenfläche (Pflanzgebot Gehölzgruppen mit Saum auf öffentlichen Grünflächen) als Ausgleich lückige Gehölzgruppen anzulegen. Der vorgelagerte Krautsaum ist in die Bereiche zwischen den Strauchgruppen auszuweiten.

Die Gehölze sind als Niederhecke zu etablieren mit einer alternierenden, abschnittswisen Pflege innerhalb von maximal 3 - 5 Jahren.

Maßnahmenbeschreibung / Pflege und Unterhaltung:

- Heckenbereiche ca. 2 x 2 m: Gruppenpflanzung aus stark samenbildenden Gehölzen im Wechsel mit
- Totholzheckenabschnitten (ca. 2 x 2 m) aus feldheckentypischem Gehölzschnitt (Benjeshecken) aus Ästen mit Mindestdurchmesser von 15 cm;
- zur Sicherung/Begrenzung der Haufen sind verwitterungsarme, unbehandelte Pfähle, beispielsweise Robinie, zu verwenden, die als Aufsitzwarte dienen können;
- die Gehölzgruppen und Benjeshecken sind alle 3 - 5 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen;
- Saumvegetation: Es ist notwendig, vor Baubeginn mindestens den CEFMaßnahmenbereich mit nicht dominanten Starkzehrern zu bepflanzen, um dem Standort die Nährstoffe weiter zu entziehen. Es ist ein autochthones Saatgut für die Etablierung des Saumes zu verwenden;
- Die Saumvegetation ist alternierend im 2-Jahres-Rhythmus und außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zu mähen (ab September).

2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine anderer Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

2.12 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Feldheckenpflanzungen auf öffentlichen und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind als durch Pflanzung freiwachsender standortgerechter Sträucher gemäß Pflanzliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

2.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle und gleicher Qualität zu ersetzen.

2.14 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

2.14.1 Lärmschutzwall

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen ist der bestehende Lärmschutzwall dauerhaft mit einer geschlossenen Baum- und Strauchpflanzung zu erhalten.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen. Der Erhalt der Bodenfunktionen ist nur zu erreichen, wenn die ursprüngliche Mächtigkeit des Oberbodens maximal verdoppelt wird. Bei einer GRZ von 0,9 fehlt vermutlich die sinnvolle Verwertung von Oberboden vor Ort. Im Rahmen des Baugesuchs kann daher von der entsprechenden Fachbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. Durchführung zu erstellen. Eine Erstellung eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

3.2 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

3.3 Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.4 Altlasten

Folgende Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst und im zeichnerischen Teil dargestellt. Für alle Flächen gilt:

Bei Aushubmaßnahmen ist mit belasteten Bodenkubatoren zu rechnen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Entsprechende Untersuchungen sind durchzuführen.

3.4.1 Altlastverdachtsfläche Nr. 00086-000 auf Flst.Nr. 1404/3 (Altablagerung "Mailoch-Nord")

Es handelt sich um eine Altablagerung auf der von 1940 bis 1972 zwei Dolinen mit Hausmüll, Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurden. Die Altlastverdachtsfläche wurde aufgrund einer historischen Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit dem Beweismiveau 1 und dem Handlungsbedarf "B Entsorgungsrelevanz" bewertet.

3.4.2 Altlastverdachtsfläche Nr. 00465-000 auf Flst.Nr. 1404/8 (Altablagerung "Mailoch-Ost")

Es handelt sich um eine Altablagerung auf der von 1940 bis 1970 eine Doline mit Hausmüll, Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Die Altlastverdachtsfläche wurde aufgrund einer historischen Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit dem Beweismiveau 1 und dem Handlungsbedarf "B Entsorgungsrelevanz" bewertet.

3.4.3 Altstandort mit Altlastverdachtsfläche Nr. 00375-000 auf Flst.Nr. 1397 („POND s Kosmetika“)

An dem Standort gab es zur Zeit des Kosmetikherstellers einen Heizölschadensfall mit chemischer Schaumverunreinigung.

3.5 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation sowie des darunter lagernden Trigonodusdolomits.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Ingenieurgeologischer Gefahrenhinweiskarte sind in der südlichen Plangebietshälfte zwei Verkarstungsstrukturen verzeichnet. Die Gefahrenhinweiskarte kann unter <https://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

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.

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.

3.6 Grundwasserschutz

3.6.1 Lage im Wasserschutzgebiet Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf (LfU-Nr. 325-012), eine Teilfläche im südöstlichen Teil des Plangebiets (Flst.Nrn. 1798/2 und 1799/1) in der engeren Schutzzone II.

Die in der Rechtsverordnung des Landratsamts Rottweil vom 17.12.2004 formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten.

Ggf. ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Geboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt - zu beantragen.

Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen.

3.6.2 Sonstige Bestimmungen

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil unverzüglich anzuzeigen.

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und die damit die Grundwasserneubildung vermindert. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

3.7 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

3.8 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.9 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Stadt wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

3.10 Einzuhaltende Abstände zu den Grundstücksgrenzen für Einfriedungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg regelt in Abschnitt 4 des Gesetzes die einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für „Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen“. Diese Abstände sind ergänzend zu den im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Das Nachbarrechtsgesetz kann im Landesrecht BW Bürgerservice (www.landesrecht-bw.de) kostenfrei eingesehen werden.

3.11 Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

3.12 Vogelschlag

Großflächig spiegelnde Glasscheiben an Gebäudefassaden, die zu den Waldflächen und Gehölzbeständen hin exponiert sind, sind zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben (Außenreflexionsgrad max. 15%), insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben, zu verwenden (Entfernung zwischen Streben bzw. Sprossen maximal 2 Meter). Auf die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2012) (www.vogelglas.info) wird hingewiesen.

3.13 Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung (Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim), Gutachten Nr. 6722/1384A vom 21.11.2023, wird den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt und ist damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Regelungen und Festsetzungen dieser Untersuchung sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu berücksichtigen.

3.14 Pflanzenliste

Die Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung nicht-heimischer Pflanzen wie z.B. Thuja oder Kirschlorbeer ist jedoch ausgeschlossen.

Sträucher auf privaten Grundstücksflächen und Feldheckenpflanzung auf öffentlichen Grundstücksflächen

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Corylus avellana / Gewöhnliche Hasel	Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Crataegus monogyna / eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare / Liguster	Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe	Rhamnus catharticus / Kreuzdorn
Rosa arvensis / Feld-Rose	Rosa canina / Hundsrose
Rosa rubiginosa / Wein-Rose	Sambucus racemosa / Roter Holunder
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder	Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

3.15 Brandschutz

- Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung über die öffentliche Trinkwasserversorgung, gibt das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) eine planerische Grundlage. Das Arbeitsblatt findet Anwendung für verschiedene Baugebiete. Es wird gebeten, hier einen plausiblen Ansatz zu wählen bzw. im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle den Löschwasserbedarf festzulegen, um die wirksamen Löscharbeiten sicherzustellen. § 3 Feuerwehrgesetz (FwG) – Verpflichtung der Gemeinde – in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt. Für Gewerbe- und Industriegebäude ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund anderer rechtlicher Vorgaben.
- Hydranten sind gemäß der Hydrantenrichtlinie W 331 und des DVGW Arbeitsblattes auszuführen.
- Die Zufahrt, die die Feuerwehr befahren muss, um löschen zu können, muss so gefestigt sein, dass sie den „Flächen für die Feuerwehr“ entspricht.

3.16 Landesstraße

- Werden bauliche Anlagen längs der Landesstraßen mit einem baulichen Abstand von 40 m errichtet (Anbaubeschränkungszone), bedarf dies der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bzw. der unteren Verwaltungsbehörde. Es ist sicherzustellen, dass in der Anbaubeschränkungszone nur Außenwerbeanlagen errichtet werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs an.
- Eine Blendwirkung auf die Verkehre der Landesstraße ist auszuschließen.
- Aus dem Gebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landesstraße zugeleitet werden.

- Auf die Einhaltung der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen
- Eine geplante Bepflanzung (z.B. Baumreihe) im Bereich der Landesstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.
- Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind grundsätzlich nicht zulässig. In begründeten Härtefällen kann im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg eine Ausnahme hiervon zugelassen werden. Innerhalb der weiter gefassten Abstände der Anbaubeschränkungszone (40 Meter, gemessen vom Fahrbahnrand der L 419) erfordern Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 lit. b StrG eine straßenrechtliche Zustimmung. Dies gilt auch in Fällen, in denen die Errichtung einer Werbeanlage verfahrensfrei im Sinne der LBO ist. Hier tritt dann anstelle der straßenrechtlichen Zustimmung eine eigenständige straßenrechtliche Genehmigung (§ 22 Abs. 4 StrG).
- Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße L 419, insbesondere für die Verlegung von Leitungen, dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrags mit dem Straßenbauamt vorgenommen werden.

3.17 BadenovaNETZE

Im Verfahrensgebiet befinden sich Erdgasleitungen der badenovaNETZE sowie Trinkwasserleitungen der Stadt Oberndorf. Sollten Änderungen im Zuge von Baumaßnahmen an den bestehenden Leitungen notwendig werden, so ist dies frühzeitig mit den badenovaNetze abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Änderungen an der Erdgasleitung nur mit erhöhtem Aufwand und nur in den milden Monaten möglich ist, da es sich um eine Hauptversorgungsleitung ohne weitere Einspeisung handelt.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.04.2024

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözingler



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Oberndorf am Neckar, den

.....

Matthias Winter (Bürgermeister)