

KREIS TÜBINGEN
GEMEINDE
DUSSLINGEN

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Untere Breite – 1. Änderung"**

21. Juni 2018

**Gemeinde Dußlingen
Rathausplatz 1
72144 Dußlingen
Tel.: 07072 / 92 99-20**

**Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg
Tel.: 07141 / 97 301-0**

INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Nebenanlagen
 - 1.4 Bauweise
 - 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
 - 1.6 Mindestgröße der Grundstücke
 - 1.7 Flächen für Garagen
 - 1.8 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.9 Zufahrtsverbot
 - 1.10 Sichtfelder
 - 1.11 Anbauverbotszone
 - 1.12 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - 1.13 Versorgungsflächen
 - 1.14 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 1.15 Leitungsrechte
 - 1.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.17 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.18 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen
 - 1.19 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "UNTERE BREITE – 1. ÄNDERUNG"
 - 2.1 Dächer
 - 2.2 Äußere Gestaltung
 - 2.3 Standplätze für Abfallbehälter
 - 2.4 Werbeanlagen
 - 2.5 Gestaltung der privaten Funktionsflächen
 - 2.6 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen
 - 2.7 Niederspannungsfreileitungen
 - 2.8 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

- 3. HINWEISE
 - 3.1 Denkmalschutz
 - 3.2 Wasserrecht
 - 3.3 Fassadenbegrünung
 - 3.4 Hebeanlagen
 - 3.5 Baugrund / Hydrologie
 - 3.6 Boden- und Grundwasserschutz
 - 3.7 Beleuchtungen, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung

- 4. ALLGEMEIN
 - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
 - 4.2 Rechtsüberleitungen

- 5. RECHTSGRUNDLAGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO und
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die keine erhöhten Staubemissionen verursachen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern durch aktuelle Untersuchungen der Nachweis der Unbedenklichkeit der Geruchsbelastung erbracht ist.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Schank und Speisewirtschaften

Ausgeschlossen sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Betriebe und Prozesse, deren Emissionen aufgrund der besonderen klimatischen Situation des Gebietes geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 1 BImSchG für die im Gebiet und in der Umgebung arbeitende und wohnende Bevölkerung zu verursachen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.2 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 (4) und § 18 (1) und (2) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

GHmax. = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzten max. zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Plan festgelegte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe).

Die im Plan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über NN darf um bis zu 0,50 m über- bzw. unterschritten werden, sofern die darauf bezogene max. zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und es die Höhenlage des Kanals im Anschluss erlaubt.

1.3 **Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggas- oder Öltanks ist in einem Abstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

1.4 **Bauweise**

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

o = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Gebäude mit maximal 50,0 m Gebäudelänge

a = Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude mit über 50,0 m jedoch max. 100,0 m Länge innerhalb der Baugrenzen

1.5 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Generell gilt für den räumlichen Geltungsbereich:

- Sämtliche im Lageplan eingezeichneten Koordinatenkreuze geben die Richtung der wesentlichen Gebäudekanten an.
- Geringfügige Abweichungen von dieser Festsetzung sind bis zu maximal 10° zulässig.

Für die Grundstückseinheiten im südlichen Abschluss des Gebietes gilt zusätzlich:

- Die Hauptgebäudeorientierung ist Nord-Süd auszurichten.
- Bei Gebäuden mit Satteldach ist die Längsachse (Nord-Süd) mit der Firstrichtung identisch.
- Bei Gebäuden mit anderen Dachformen ergibt sich die Längsachse (Nord-Süd) aus dem Verhältnis der Gebäudeseiten zueinander.

1.6 **Mindestgröße der Grundstücke**

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße muss mindestens 800,0 m² betragen.

1.7 Flächen für Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.9 Zufahrtsverbot

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im Planteil des Bebauungsplanes "Untere Breite" ist durch Planeinzeichnung ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Im Verlauf dieses Zufahrtsverbotes (entspr. Planeintrag) sind unmittelbare Zufahrten zu anliegenden Grundstücken nicht zulässig.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

1.10 Sichtfelder

(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Im Planteil sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RAS-K-1) an der Einmündung des geplanten Erschließungselementes "Untere Breite" in die bestehende Gewerbeerschließungsstraße im Steinig dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfeldern von Einmündungen möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).

1.11 Anbauverbotszone

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO und § 16 LBO)

In der durch Planeinzeichnung festgesetzten Bebauungsverbotszone entlang der B 27 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, d. h. jegliche Art von Hochbauten, Garagen, Carports / überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nicht zugelassen.

Innerhalb dieser Zone sind Werbeanlagen jeglicher Art nicht zulässig.

1.12 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

– Straßenflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg mit höhengleichem Ausbau)
- Gehwege
- Verkehrsgrünfläche i.S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden und ist nur Richtlinie.

1.13 Versorgungsflächen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im Planteil ausgewiesene Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Umspannstation).

1.14 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von max. 5,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände oder den Erschließungsanlagen zulässig.

Höhere Abgrabungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

1.15 Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- LR 1 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR1) gilt zugunsten der technischen Infrastruktur und deren momentan betroffenen Träger:
- Elektrizitätsversorgung: EnBW Regional AG
- und dient der Erdverkabelung der bestehenden 20 kV-Freileitung bzw. der dadurch notwendigen 2 Standorte für Kabelführungsmasten.
Dieser Schutzstreifen sowie die Schutzzone der Kabelführungsmaste (Radius 5,0 m und die Mastachse) dürfen nicht überbaut und mit Baumstandorten bepflanzt werden.
- LR 2 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR2) gilt zugunsten der technischen Infrastruktur und deren momentan betroffenen Träger:
- Quellwasserführung: Gemeinde Dußlingen
- und dient der Fassung und Ableitung der bestehenden Quelle im Bereich des Flurstücks 6280.

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

- ⬇ Östliches Grünland
Auf den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist das extensiv genutzte Grünland dauerhaft zu erhalten.

- ② Westlicher Retentionsbereich
Auf der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist eine Pufferzone zum Schutz und Ergänzung der Steinlachaue zu errichten.

Die Entwicklung von Hochstaudenfluren und Auegehölzen erfolgt durch Initialbepflanzung und Sukzession.

Auffüllungen und Ablagerungen sind unzulässig.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und in naturnahen Mulden zurück zu halten (siehe Punkt 2.8 "dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung" dieses Textteils).

Der Überlauf erfolgt in die Altarme der Steinlach.

- ③ Quelle
Die bestehende Quelle ist zu sichern.

Das Quellwasser ist über das Trennsystem den Entwässerungsmulden zuzuführen.

1.17.1 Pflanzgebote – Flächen

- Pfg 1 Bäume auf Baugrundstücken
An der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle ist ein großkroniger Baum zur Gliederung des Straßenraumes und zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes zu pflanzen.

Es sind dabei die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Die Lage der Baumpflanzungen ist in der Längsachse variabel und kann an Zufahrten angepasst werden.

- Pfg 2 Gehölzpflanzung entlang Gebietsrand
An der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle ist eine Gehölzpflanzung vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind dabei die Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Die Lage der Gehölze ist verbindlich.

- Pfg 3 Dachbegrünung
An der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle sind Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pkt. 2.1 "Dächer" dieses Textteils).

1.17.2 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 Großkronige Bäume (1. Ordnung) für Bepflanzung am Straßenrand

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16–18 cm zu pflanzen.

Winter Linde	Tilia condante
Spitz-Ahorn	Acer Platanoides
Esche	Fraxinus excelsior

Pflanzenliste 2 Bäume und Sträucher zur Bepflanzung des Baugebietsrandes

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus aevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea

Der Pflanzabstand beträgt 1,0 – 1,5 m. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

1.18 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Dem Bebauungsplan "Untere Breite – 1. Änderung" werden nachfolgende gebietsexternen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

Neupflanzung Gehölzkomplex

Die durch den Straßenneubau wegfallende Gehölzgruppe, in der eine Brut der Goldammer nachgewiesen wurde, ist zum Ausgleich im Bereich des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 6421 zwischen Baugebiet und Auebereich ein neuer Gehölzkomplex anzulegen.

Es ist eine Reihe mit einheimischen, feuchtetoleranten Baumarten (aufgrund des Auebereichs) gleicher Anzahl wie die zu rodenden Gehölze zu pflanzen.

Zwischen den Bäumen sind als Initialpflanzung wenige standortgerechte und einheimische Straucharten zu pflanzen, die den Lebensraumverlust der Goldammer ausgleichen.

1.19 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Fassaden in den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen muss für Büroräume und Aufenthaltsbereiche von Wohnungen das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Beurteilungspegel Tag nach DIN 18005	Schalldämmmaß Büroräume	Schalldämmmaß Wohn- und Übernachtungsräume
III	58–62 dB(A)	30 dB	35 dB
IV	63–67 dB(A)	35 dB	40 dB
V	68–72 dB(A)	40 dB	45 dB

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

Die o. g. Werte gelten für freie Schallausbreitung in ebenem Gelände. Je nach Höhenlage des Gebäudes und ggf. zu berücksichtigender abschirmender Bauteile kann durch Einzelnachweis der maßgebliche Lärmpegelbereich abweichend festgelegt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "UNTERE BREITE –1. ÄNDERUNG"

2.1 Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachneigungen von 0° bis 20° sind zulässig.

Dachaufbauten als Lichtkuppeln oder –pyramiden dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m überragen.

70 % der Dachfläche der einzelnen Baukörper sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Davon kann abgesehen werden, wenn mindestens 50 % der Dachflächen zur Energiegewinnung genutzt werden.

Bei einem geringeren Anteil ist die restliche Dachfläche anteilig zu begrünen: 70 % der gesamten Dachfläche abzüglich des Anteils, der zur Energiegewinnung genutzt wird.

2.2 Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Sämtliche Fassaden von Gebäuden, die eine Gesamtlänge von mehr als 40,0 m aufweisen, müssen in ihrer Länge entweder durch Vor- oder Rücksprünge (mindestens 1,0 m tief und mindestens 5,0 m lang) baulich oder durch geeigneten Materialwechsel gegliedert werden.

Eine Gliederung muss dann mindestens alle 25,0 m erfolgen.

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.

Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind nur im Sinne von Firmenlogos bzw. Farben und nur bis max. 20 % Flächenanteil je Fassadenseite zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, wenn sie sich baulich in die Fassade integrieren.

2.3 Standplätze für Abfallbehälter

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

2.4 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind freistehend bis max. 5,0 m Höhe zulässig.

Die Oberkante von Reklameschriften am Gebäude darf eine Höhe von 2 Geschossen oder maximal 7,0 m nicht überschreiten.

Dachstände sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Bei Lichtreklamen (Leuchtschriften) sind keine Lichtbewegungen zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer und Anwohner nicht stören.

Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün bedürfen einer gesonder-ten Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Lauflicht- und Wechsellichtwerbeanlagen, Booster-Werbeanlagen (Licht-werbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. sind nicht zulässig.

2.5 Gestaltung der privaten Funktionsflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Stellplätze

Sämtliche offenen privaten Pkw-Stellplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen.

Ausnahmsweise sind auch Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauart zulässig, wenn sie über Schmutzfangzellen entwässert werden (siehe auch Pkt. 2.8).

Lkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen und über Schmutzfangzellen zu entwässern (siehe auch Pkt. 2.8).

2.5.2 Hof-, Lade- und Erschließungsflächen

Sämtliche privaten Hof-, Lade- und Erschließungsflächen sind in wasser-undurchlässiger Bauart auszuführen bzw. mit wasserundurchlässigen Be-lägen / Materialien zu befestigen und über Schmutzfangzellen zu entwäs-tern (siehe auch Pkt. 2.8).

2.6 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder ähnlichem in geschlossener Bauweise nicht zulässig.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.8 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 (2) WHG)

Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-plans "Untere Breite – 1. Änderung" ist im Bereich der westlichen Grund-stücke direkt und im Quartierabschnitt östlich der zentralen Gewerbe-erschließungsstraße über den Regenwasserkanal in die unmittelbar an die bauliche Entwicklung angelagerten Auffang- / Retentionsmulden abzuführen.

Für das anfallende Niederschlagswasser von Hof-, Lade- und Erschließungs- sowie von Lkw-Stellplatzflächen innerhalb des Planungsgebiets sind auf den privaten Grundstücken ausreichend dimensionierte Schmutzfangzellen vorzusehen.

Dabei ist das verschmutzte Niederschlagswasser der Schmutzfangzellen zeitverzögert in den Schmutzwasserkanal abzupumpen.

In die Schmutzfangzellen nachfließendes gering verschmutztes Niederschlagswasser ist je nach Anfallort entweder direkt oder über den Regenwasserkanal in die westlichen Auffang- / Retentionsmulden abzuführen.

Die Schmutzfangzellen sind so zu dimensionieren, dass ein Durchgangswert von $D = 0,7$ eingehalten wird.

Als Bemessungsregenspende ist $r_{\text{krit},15}$ anzusetzen.

Die Schmutzfangzellen müssen gemäß der "Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (2005), Punkt 3.9.3.1, ein Mindestvolumen von $V = 5 \text{ m}^3$ aufweisen.

Nachweise zur Lage und Dimension der geplanten Schmutzfangzellen sind den Bauvorlagen beizufügen.

Das Niederschlagswasser der privaten Pkw-Stellplätze ist zu versickern.

Überschüssiger Abfluss der Stellplatzoberfläche ist zu fassen und je nach Höhensituation des jeweiligen Grundstücks in den Regenwasserkanal oder direkt in die westlich angelagerten Mulden einzuleiten.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Werden bei Erdarbeiten Funde angetroffen (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde entdeckt (z. B. Mauern, Gruben, Gräber, Brandschichten) ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart und die Gemeinde Dußlingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in verändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3.2 Wasserrecht (§ 43 (6) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Tübingen als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen als Unterer Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

3.3 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Fassadenwand in geschlossenen Bereichen ab einer Frontlänge von 5,0 m und sonst alle 10,0 m mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.

3.4 Hebeanlagen

Zur Schmutzwasserabführung bei Kellergeschossen einer Bebauung sind in Abhängigkeit ihrer Höhenlage zur Lage des Entwässerungskanalystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss vorzusehen.

3.5 Baugrund / Hydrologie

Nach DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" und der Karte für Erdbebenzonen für Baden-Württemberg im Maßstab 1:350.000 liegt

Dußlingen in der seismischen Zone 3. Die konstruktiven Anforderungen der genannten Norm sind daher zu beachten.

Auf der Grundlage des ingenieurgeologischen Übersichtsgutachtens der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele mbH, Rottenburg, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Der im Gebiet anstehende Knollenmergel gilt in Hangbereichen als rutschanfälliger Untergrund. Im betrachteten Plangebiet ist dieser Sachverhalt insbesondere im Bereich zur B 27 hin zu beachten, da hier erhebliche Geländeeinschnitte vorgesehen sind. Die Herstellung von Böschungen und Baugruben in diesem Bereich ist daher von Beginn an hinsichtlich Veränderungen zu beobachten.

Bei der Ausführung der Aushubarbeiten sind Böschungssicherungen sowohl im Bau- als auch im Endzustand herzustellen. Wird für die Geländeauffüllung Aushubmaterial verwendet, so sind abhängig von Witterungsverhältnissen und der Wassergehalte ggf. Zusatzmaßnahmen wie z. B. Kalkung durchzuführen, da ansonsten eine ausreichend Verdichtung des Materials nicht gewährleistet ist. Zur Qualitätssicherung sind Prüfungen der Verdichtung durchzuführen. Aufgrund der anstehenden witterungsempfindlichen Bodenschichten sind die Aushub- und Verfüllarbeiten abschnittsweise durchzuführen. Auch die Qualitätskontrolle ist je Abschnitt durchzuführen.

Die Gründung von Gebäuden wird nach derzeitigem Kenntnisstand über eine Flachgründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten möglich sein. Genaue Angaben können erfolgen, sobald konkrete Bauplanungen und Lastenpläne vorliegen.

3.5.1 Geländeabtrag

- Der Aushub und die jeweilige Böschungssicherung muss abschnittsweise erfolgen.
- Oberflächen-/Hangschichtwasser muss kontrolliert abgeleitet werden bzw. sind die Böschungsneigungen entsprechend zu verringern. Freie Böschungen sind mittels Folie von Witterungseinflüssen zu schützen.
- Die geplanten Aushubsohlen müssen sofort abgewalzt werden und sind für die Ableitung von Oberflächenwasser mit einem Quergefälle zu erstellen.
- Auf dem Erdplanum / Aushubsohle muss nach der Verdichtung ein Verformungsmodul von $E_{VZ} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ nachgewiesen werden. Ggf. muss das Erdplanum mittels z. B. Kalkung verbessert werden.
- Aufgrund der z. T. geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden ist zu empfehlen, das Erdplanum (Aushubsohle) mit einem Quergefälle und einer Entwässerung zu versehen, um Aufweichungen zu vermeiden.
- Abschnittsweise Herstellung der für den Bauendzustand erforderlichen Sicherungen (Blocksteine, Gabionen, Stützmauern).

- In jedem Fall muss im Bereich von Schichten des Knollenmergels eine Überprüfung auf Rutschhorizonte erfolgen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in Abhängigkeit der Böschungshöhe die Ausbildung der Böschungen variieren kann (Teilverbau, freie Böschung). Aufgrund der anstehenden witterungsempfindlichen bindigen Verwitterungsböden und der folgenden verwitterten Knollenmergelschichten müssen für die endgültigen Bauausführungen bzw. die Ausführung der Böschungen im Endzustand mehrere Randbedingungen berücksichtigt werden. Im Zuge konkreter Ausführungsplanungen sind für die Böschungen Standsicherheitsnachweise durchzuführen. Dies könnte z. B. stationweise erfolgen.

3.5.2 Gründung und Auflagerung von Bodenplatten

Die zu erwartenden mittleren Lasten können auch mit Hilfe einer elastisch gebetteten Bodenplatte in den Untergrund abgetragen werden. Setzungen infolge Kompression in den geringer tragfähigen Bodenschichten werden dadurch nicht vermieden, die auftretenden Setzungsdifferenzen werden jedoch durch die Steifigkeit der Bodenplatte auf ein für das Bauwerk unschädliches Maß reduziert, so dass die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Östlich der Erschließungsstraße

- Überschlägige Setzungsberechnungen ergaben beim Ansatz einer Flächenlast von $p = 25 \text{ kN/m}^2$ mittlere Setzungen zwischen 0,5 und 1 cm. Nach Vorlage von Lastenplänen und genauer Lage zukünftiger Gebäude können konkretere Angaben zum Bettungsmodul für eine Dimensionierung von Bodenplatten gemacht werden.
- Für die Auflagerung von Bodenplatten ist eine Tragschicht aus Kies-/Schottermaterial aufzubringen und zu verdichten. Auf der Oberkante Tragschicht ist bei einer zweiseitig bewehrten Bodenplatte ein Verdichtungsmodul von $E_{V2} \geq 60 \text{ MN/m}^2$ in der Regel ausreichend. Auf dem Erdplanum ist ein E_{V2} -Wert von 45 MN/m^2 erforderlich. Bei Aufbringung von ca. 20 cm kapillarbrechender Schicht kann der E_{V2} -Wert von 60 MN/m^2 im Auflagerbereich (Oberkante Tragschicht) der Bodenplatte i. d. R. erreicht werden.
- Die im Bereich des Erdplanums anstehenden bindigen Verwitterungsböden sind je nach Witterungsverhältnisse und den daraus folgenden Wassergehalten ggf. nicht nachverdichtbar, so dass hier der geforderte E_{V2} -Wert von 45 MN/m^2 voraussichtlich unterschritten wird. Deshalb sind eventuell Zusatzmaßnahmen für den Unterbau erforderlich. Bei den vorliegenden Randbedingungen handelt es sich hierbei um eine Bodenverbesserung mittels z. B. Kalkung.
- Sollte eine andere Ausführung bzw. Konstruktion (unbewehrte Bodenplatte, z. B. Walzbeton) erforderlich werden, ist zu beachten, dass ein E_{V2} -Wert von 80 MN/m^2 , teilweise bis 120 MN/m^2 erfüllt werden muss. Zum Erreichen des E_{V2} -Werts müsste dann auch entsprechend die Dicke der Tragschicht bzw. der kapillarbrechenden Schicht erhöht werden.

Westlich der Erschließungsstraße

- Bei durchweichten oder durchnässten Bodenschichten müssen die Fundamente vertieft erstellt werden, d. h. die durchweichten Bodenschichten sind durch Magerbeton auszutauschen.

3.5.3 Angaben zur Kanalbaumaßnahmen

- Im Bereich der steifen bis halbfesten bindigen Verwitterungsböden können die Leitungsgräben prinzipiell bis zu einer Tiefe von 1,5 m u. GOK mit freien Böschungen mit einer Neigung von $\beta \leq 80^\circ$ hergestellt werden. Ab 1,5 m u. GOK kann der Aushub frei erfolgen. Nachträglich ist eine Grabensicherung (Verbaumaßnahmen) einzubringen. Die Böschungflächen sind durch geeignete Maßnahmen vor Witterungseinflüssen zu schützen (z. B. durch Folienabdeckung). Bei Zutritt von Grund- oder Schichtwasser sind Abflachungen vorzunehmen oder Verbaumaßnahmen erforderlich. Zusätzlich sind die Hinweise der DIN 4124 zu beachten.
- Wird im Bereich der Geländeauffüllung westlich der Erschließungsstraße nichtbindiges Material für die Geländeauffüllung verwendet, so können freie Böschungen mit maximal 45° Neigung hergestellt werden.
- Aufgeweichte Böden sind im Bereich von Rohrauflagern gegen ein tragfähiges Material auszutauschen. Die Mächtigkeit der auszutauschenden Bodenschicht richtet sich nach dem Rohrdurchmesser. Sie sollte mindestens 20 cm oder bei größeren Rohrdurchmessern $D=0,5 \text{ DN (m)}$ betragen.
- In der Leitungszone ist als Verfüllmaterial steinfreier Boden ohne organische Beimengungen zu verwenden. Die Hinweise der DIN EN 1610 sind zu beachten. Oberhalb der Leitungszone ist im Bereich der Straßen verdichtungsfähiges Material lagenweise mit einer Verdichtung auf $>97\%$ Proctordichte einzubauen. Die beim Grabenaushub anfallenden Bodenschichten sind für den Wiedereinbau in Abhängigkeit des Wassergehalts gegebenenfalls nur nach einer Vorbehandlung (Kalkzugaben) geeignet.

3.5.4 Schutz der Gebäude vor Durchfeuchtung

- Bei nichtunterkellert Bauweise sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen Durchfeuchtung erforderlich. Gegen aufsteigende Bodenfeuchte ist direkt unterhalb der Bodenplatten eine kapillarbrechende Schicht einzubringen.
- Werden Gebäude unterkellert erstellt, sind aufgrund von Hangschichtwasser Maßnahmen zum Schutz gegen Durchfeuchtung erforderlich.
- Bei erdberührten Bauwerksteilen sind Drainmaßnahmen gegen nicht-drückendes Wasser gemäß DIN 4095 durchzuführen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine im Arbeitsraum verlegte Ringdrainage, kombiniert mit einer Abdichtung der erdberührten Bauwerksteile. Die Ringdrainage ist in ihrer Höhenlage so anzuordnen, dass der unter der Bodenplatte befindliche Flächenfilter in die Ringdrainage entwässern kann.

- Im Bereich von Schichten des Knollenmergels ist eine fachgerechte Ableitung von auftretendem Hangschieht- bzw. Sickerwasser zwingend erforderlich.
- Die Detailausbildung der Drainageschichten und –leitungen ist im Einzelfall vorzunehmen.

3.6 Boden- und Grundwasserschutz

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.6.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.6.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden. Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

3.6.3 Verwertung von Erdaushub

Der Erdaushub ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben. Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landratsamt Tübingen – Abteilung Umwelt und Gewerbe abzustimmen.

Überschüssiger Oberboden aus dem Baugebiet ist zur Bodenverbesserung in einer Schichtstärke von 20 cm auf der im zeichnerischen Teil zum Grünordnungsplan bezeichneten Fläche (M4) nördlich des Baugebietes zwischen Retentionsbereich / Steinlachau und geplanter Erschließungsstraße aufzutragen.

3.6.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbstoffe, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen.

3.7 Beleuchtungen, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Im westlichen Baugebiet zwischen der Erschließungsstraße und dem Retentionsbereich sowie entlang dem öffentlichen Gewerbeschließungselement sind nächtliche Beleuchtungen, die Auswirkungen auf die Steinlachau haben nicht zulässig.

Notwendige Beleuchtungen sind mit Natriumdampflampen auszustatten.

3.8 Leitungen außerhalb des Geltungsbereiches

Im südlichen Abschluss des Planungsgebietes verläuft mit 10,0 m Abstand zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Untere Breite" die Produkterfernleitung Tübingen – Aalen.

Alle Arbeiten innerhalb des dinglich gesicherten Schutzbereiches dieser Leitungstrasse (5,0 m beiderseits der Rohrachse) dürfen nur unter Beachtung der "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Rohrfernleitung der NATO in der Bundesrepublik Deutschland", sowie unter Aufsicht eines Beauftragten der Fernleitungs-Betreiber-Gesellschaft mbH durchgeführt werden.

Die Rechte der Fernleitung müssen gewahrt werden.

Eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den ergangenen Festsetzungen und den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Untere Breite – 1. Änderung" und den örtlichen Bauvorschriften "Untere Breite – 1. Änderung" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

5. **RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634).

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 und S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612 und 613).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).