

**Ortsteil Rietheim**  
Kreis Tuttlingen

# **Bebauungsplan**

## **„Dillgarten Ost“**

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Örtliche Bauvorschriften  
C - Hinweise

Entwurf

Stand: 10.07.2024

**kommunalPLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 2017

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO .....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
	2.2 Gebäudehöhe .....	3
<b>3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Baugrenzen .....	4
	3.2 Bauweise .....	4
<b>4</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> .....	<b>4</b>
	4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	4
	4.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	4
	4.3 Sichtfelder .....	4
<b>5</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzungsgebote</b> .....	<b>4</b>
	5.1 M 1: Außenbeleuchtung .....	4
	5.2 M 2: Wasserdurchlässige Beläge .....	5
	5.3 M 4: Fläche für Verkehrsgrün .....	5
	5.4 M 5: Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen .....	5
	5.5 M 6: Begrünung der Retentionsflächen .....	5
<b>6</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Versorgungsflächen</b> .....	<b>7</b>
	8.1 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung .....	7
<b>9</b>	<b>Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder Erschließungsträgers belastende Flächen</b> .....	<b>7</b>
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>8</b>
	1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung .....	8
	Dacheindeckung .....	8
	1.2 Dachaufbauten .....	8
<b>2</b>	<b>Anforderungen an Werbeanlagen</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen</b> .....	<b>8</b>
	3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen .....	8
	3.2 Stützmauern .....	9
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	Bodenschutz .....	9
<b>2</b>	Boschutzkonzept.....	10
<b>3</b>	Schutz des Grundwassers.....	10
<b>4</b>	Grundwasserentnahmebrunnen, - pumpen, Erdwärmesonden.....	10
<b>5</b>	Ingenieurgeologie .....	10
<b>6</b>	Brand- und Katastrophenschutz.....	11
<b>7</b>	Umweltbezogene Hinweise.....	11
<b>6</b>	Pflanzliste.....	11

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

## **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

### **1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil der Nutzungsschablonen werden für die Baugebiete folgende Grundflächenzahl festgesetzt:

- Gewerbegebiete: GRZ 0,8

### **2.2 Gebäudehöhe**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in m ü. NN als Höchstmaß begrenzt und gilt für sämtliche zulässigen Dachformen. Die Gebäudemaximalhöhe wird gemessen an dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Als unterer Höhen-Bezugspunkt für die Gewerbebauten gilt 681.00 m ü.NN für das Kellergeschoss.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen. Die Aufbauten sind auf ein Minimum zu begrenzen.

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

#### **3.1 Baugrenzen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Dachüberstände und Vorbauten sind bis zu 1,0 m über die Baugrenzen zulässig.

#### **3.2 Bauweise**

Die Bauweise wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt als:

- a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Für das Gewerbegebiet, für das der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise „a“ festsetzt, gelten folgende Bindungen:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

### **4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB).

#### **4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Fuß- und Radweg.

Die Grenze der Verkehrsfläche zu den angrenzenden Bahnanlagen ist mit einer dauerhaften Einfriedung, ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke, abzugrenzen.

#### **4.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind.

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen. **Hinterbeton kann durch Geländeangleichung nicht entfallen.**

#### **4.3 Sichtfelder**

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nicht-genehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).

### **5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzungsgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### **5.1 M 1: Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur kleiner 3.000 K) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-

absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Außentemperatur der Lampen darf max. 40 °C betragen. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht. Das Anstrahlen von Fassaden ist nicht zulässig.

## 5.2 M 2: Wasserdurchlässige Beläge

Wege-, Hof- und oberirdische Stellplatzflächen und nicht von Schwerlastverkehr betroffene Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Kf-Wert mind. 0,5) herzustellen, z. B. als Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecke. Zufahrten zu genutzten Parkflächen dürfen asphaltiert werden. Der Einsatz chemisch wirksamer Auftaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist unzulässig. Belastetes Wasser von anderen, vollversiegelten Flächen darf nicht über diese Flächen abgeführt werden.

## 5.3 M 4: Fläche für Verkehrsgrün

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Fläche für Verkehrsgrün ist mit einer geeigneten, standortgerechten Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

## 5.4 M 5: Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Innerhalb der Gewerbefläche ist pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3xv., Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) zu pflanzen. Es sind Gehölze der Artenverwendungsliste (siehe Pflanzlisten im Anhang) zu verwenden. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen. Die Resilienz der Arten gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in die Auswahl einzubeziehen. Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Anpflanzbäume mit Baumstandorten festgesetzt sind, werden diese auf die geforderte Anzahl der Bäume angerechnet.

Nicht mit Bäumen gestaltete Bereiche sind als Vegetationsfläche mit Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer standortgerechten Wiesen-Saatgutmischung anzusäen.

## 5.5 M 6: Begrünung der Retentionsflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Fläche für Regenrückhaltung, Zweckbestimmung Retention/ Versickerung ist in Form einer wechselfeuchten Hochstaudenflur oder als Mischbiotop mit Land-Schilfröhricht zu entwickeln.

Es ist darauf zu achten, dass die Versickerungsleistung funktionsfähig erhalten bleibt und die geplante Bepflanzung keinen Widerspruch zur Versickerung darstellt.

Innerhalb der Retentionsflächen darf keine Flächeninanspruchnahme (Voll- oder Teilversiegelung), auch nicht durch Nebenanlagen, erfolgen.

## 6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßen-, und Schienenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile<sup>(1)</sup> von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel <sup>(2)</sup>:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

- $L_a$  Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
- $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
- $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109<sup>(3)</sup> Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden (siehe schalltechnische Untersuchung Büro Heine + Jud).

**7 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Osten des Plangebietes parallel zum geplanten Radweg ein Bereich für eine zentrale Retentions- und Versickerungsfläche festgesetzt.

Innerhalb der Retentionsflächen darf keine Flächeninanspruchnahme (Voll- oder Teilversiegelung), auch nicht durch Nebenanlagen, erfolgen.

## **8 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

### **8.1 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung**

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

## **9 Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder Erschließungsträgers belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen mit Leitungsrechten ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

- LR-1: - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde  
- Leitungsrecht zugunsten der Netze BW für ein 20-kV-Kabel.

**Es handelt sich um mehrere Kabel und ein Leerrohr. Eine Bepflanzung ist nur nach Prüfung und Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.**

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

##### Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind freigestellt.

##### Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung nicht zulässig sind:

Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann.

#### 1.2 Dachaufbauten

Auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen ist eine Anlage zur Gewinnung von Solarenergie vorzusehen.

### 2 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Informationstafeln mit wechselnden Lichteffekten, Laser oder schnell wechselnder Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

Diese Anlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

### 3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch als Grünflächen oder als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.



### 3.2 Stützmauern

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen vom Straßenniveau zulässig. Diese müssen entlang der Grundstücksgrenzen um 0,50 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt sein. Darüber hinaus gehende Geländeanpassungen sind abzuböschten (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

## C HINWEISE

### 1. Bodenschutz

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Anlegung von Parkdecks, aufgeständerte Bauweise, gelände-angepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Dachbegrünung in Kombination Photovoltaik Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase für Erschließungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- Unabhängig von den o.g. Flächengrößen empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt grundsätzlich die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts sowie unabhängig vom Aushubvolumen die Aufstellung eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzepts für den anfallenden Bodenaushub.
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 - 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten. Qualifiziertes Recyclingmaterial darf nur entsprechend der nach Ersatzbaustoffverordnung zulässigen Einbaukonfiguration verwertet werden.
- Die Verwendung von nichtqualifiziertem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen, o.ä.) wird ausdrücklich untersagt.
- Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverunreinigung (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und geplante Versickerungsflächen dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten. Bei der Wiederherstellung der Bodenfunktionen sind (zusätzlich) die Anforderungen nach §§ 6 und 7 BBodSchV zu beachten. Darüber hinaus verweist das Wasserwirtschaftsamt auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.
- Bei Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens (z.B. falsche Bodenfeuchte, schlechte Witterung usw.) sind entsprechend geeignete technische Schutzmaßnahmen (z.B. Kettenfahrzeuge, Baggermatten, Verlegung von lastverteilenden Platten, Oberbodenabtrag mit Geotextilvlies, Ausschotterung) vorzusehen.

## 2. Bodenschutzkonzept

Allgemein der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) 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 ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

### Grabungsgebiet

Im südlich der Bahnhofstraße liegenden Teil des Bebauungsplan-Gebietes „Dillgarten Ost“ fanden archäologische Rettungsgrabungen statt. Im Zuge dieser Grabungen wurde der Oberboden maschinell abgetragen. Er ist im Gebiet auf Mieten zwischengelagert.

Die Baufläche ist daher nicht mehr als „baulich unverändert“ zu bezeichnen.

## 3. Schutz des Grundwassers

Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“ der Gemeinde Rietheim-Weilheim.

Innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes bestehen Verbote für das Erschließen von Grundwasser sowie das Anlegen flächenhafter Drainagen. Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig. Die Errichtung von Grundwasser-Entnahmebrunnen, -Wärmepumpen und Erdwärmesonden ist unzulässig.

Die Schutzgebiets-Rechtsverordnung des LRA Tuttlingen vom 20.09.2000 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind zu beachten.

## 4. Grundwasserentnahmebrunnen, -pumpen, Erdwärmesonden

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass der Errichtung von Grundwasserentnahmebrunnen, Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden nicht zugestimmt werden kann.

## 5. Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine des Schwemmschutts.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**6. Brand- und Katastrophenschutz**

Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 zu dimensionieren.

**7. Umweltbezogene Hinweise**

H1: Zeitpunkt von Gehölzrodungen

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

**8. Pflanzliste**

*Allgemeines*

Für die Neupflanzung von Einzelbäumen auf der Fläche mit Pflanzgebot PFG 2 und sonstigen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten geeignet.

*Herkunft von Gehölzen*

Die zu verpflanzenden Gehölzarten sind zum einen dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002) entnommen.

Zum anderen wurde die Gehölzauswahl auf Grundlage der Empfehlungen der Baumschulen Horstmann sowie Lorenz von Ehren und der LWG Veitshöchheim für „Bäume mit Zukunftscharakter in Bezug auf den Klimawandel“ (2018) entnommen.

Die Resilienz der Arten gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in die Auswahl einzubeziehen.

Es ist darauf zu achten, dass Gehölze, die aus dem Herkunftsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ entstammen, mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

*Mindestqualitäten*

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Laubbäume: großkronig, 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen

Sträucher: mind. 60-80 cm, mind. 2-mal verpflanzt, mit Ballen

*Gehölzartenliste*

Bei der Pflanzung sollten diese möglichst standortgerecht ausgewählt werden.

*Großkronige Bäume  
1. Ordnung:*

Deutscher Artnamen

Wissenschaftlicher Artnamen

Spitz-Ahorn

*Acer platanoides*

Berg-Ahorn

*Acer pseudoplatanus*

Europäischer Zürgelbaum

*Celtis australis*

Ungarische Eiche

*Quercus frainetto*

Stiel-Eiche

*Quercus robur*

Winterlinde

*Tilia cordata*

*Mittelkronige Bäume  
2. Ordnung*

Feld-Ahorn

*Acer campestre* ‘Elsrijk’

Purpur-Erle

*Alnus spaethii*

Hainbuche

*Carpinus betulus*

<i>Sträucher</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium 'Plena'</i>
	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Spierstrauch	<i>Spiraea x cinerera 'Grefsheim'</i>
	Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum Lantana</i>

*Pflege* Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Aufgestellt, Tuttlingen, den 10.07.2024

kommunalPLAN GmbH