

**Weiler Russberg**  
Kreis Tuttlingen

# **Bebauungsplan**

## **„Rose Erweiterung“**

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Hinweise

Entwurf

Stand: 19.08.2024

**kommunalPLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

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

Projekt: 2315

## 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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO .....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
	2.2 Gebäudehöhen.....	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>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzungsgebote .....</b>	<b>4</b>
	4.1 M 2: Minimierung Bodenbefestigung .....	4
	4.2 M 3 Dachbegrünung .....	4
	4.3 M 5 Pflanzbindung.....	5
	4.4 M 6 Pflanzgebot Hecke (PFG 1) .....	5
	4.5 M 7 Pflanzgebot Streuobst (externe Maßnahme auf gleichem Flurstück) .....	5
	4.6 M 8 Naturnahe Gestaltung von Grünflächen.....	5
	4.7 M 9 Reduzierte, insektenfreundliche Außenbeleuchtung.....	6
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....</b>	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	M1 Beachtung Bodenschutz.....	6
<b>2</b>	M4 Artenschutz.....	7
<b>3</b>	Schutz des Grundwassers.....	7
<b>4</b>	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	7
<b>5</b>	Brand- und Katastrophenschutz.....	7
<b>6</b>	Ingenieurgeologie.....	7
<b>7</b>	Oberflächenwasser.....	8

# 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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

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

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

## **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:

- Mischgebiet: GRZ 0,6

### **2.2 Gebäudehöhen**

#### **2.2.1 Gebäudehöhe im MI-2**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN 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.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 2,00 m überragen.

Auf Flachdächern und bei geneigten Dächern bis maximal 5° Neigung darf die Höhe von Solaranlagen die Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

### **2.2.2 Gebäudehöhen im MI-1**

Das Baufenster MI-1 sichert die vorhandene Bebauung.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung im Sinne des § 34 BauGB.

## **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:

- o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

## **4 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)

### **4.1 M 2: Minimierung Bodenbefestigung**

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

### **4.2 M 3 Dachbegrünung**

Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad, die nicht mit Solaranlagen belegt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen (Vegetationsschicht mind. 10 cm) und dauerhaft zu pflegen. Folgende Arten sind u.a. zu verwenden: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün, Heidenelke, Schafschwingel, Wundklee, Hufeisenklee, Hornklee, Flügelginster und Thymian. Weitere niederwüchsige Magerrasenarten können ergänzt werden. Bei Kombination mit PV-Anlagen ist das Artenspektrum entsprechend zu modifizieren.

Bei Flachdächern bis 5 Grad Dachneigung gilt die Pflicht zur Dachbegrünung auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-“) Systeme handelt.

#### 4.3 M 5 Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle einer Neubebauung sind sie durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum 1. Ordnung oder einen Obsthochstamm zu ersetzen.

#### 4.4 M 6 Pflanzgebot Hecke (PFG 1)

Ziel: Als Ausgleichsmaßnahme und zur Einbindung in die Landschaft ist eine mindestens 2-reihige Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern des Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb mit Herkunftsnachweis anzulegen

Durchführung: Die Sträucher sind mit einem Abstand von 1-1,5 m in unregelmäßiger naturnaher Anordnung zu pflanzen. Sträucher einer Art sind in kleinen Gruppen zu pflanzen. Es sind mindestens fünf verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Eine ausreichende Bewässerung ist zu gewährleisten. Bei Abgang der Sträucher ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Corylus avellana (Hasel)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Crataegus monogyna/ laevigata (Weißdorn)	Rosa canina (Echte Hundrose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	

Pflege: Die Pflanzung ist mindestens in den ersten 3 Jahren regelmäßig freizumähen. Im ersten Jahr sind die Sträucher ggf. gegen Wildverbiss zu schützen Die Entwicklung der Pflanzung ist mindestens im 2 und 5. Jahr nach Pflanzung durch eine Kontrolle zu überwachen. Die Pflege der Ausgleichsmaßnahme hat so lange zu erfolgen, wie der Eingriff anhält.

**Die Pflanzung ist mindestens in den ersten 3 Jahren regelmäßig** freizumähen. Im ersten Jahr sind die Sträucher ggf. gegen Wildverbiss zu schützen Die Entwicklung der Pflanzung ist mindestens im 2 und 5. Jahr nach Pflanzung durch eine Kontrolle zu überwachen. Die Pflege der Ausgleichsmaßnahme hat so lange zu erfolgen, wie der Eingriff anhält.

#### 4.5 M 7 Pflanzgebot Streuobst (externe Maßnahme auf gleichem Flurstück)

An der Nordostgrenze des Vorhabengebietes sind auf Flst 2466 mind. 12 hochstämmige Obstbäume (Astansatz ca. 1,80 m) des UG 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb auf dem Flurstück 2466 der Gemarkung Rietheim zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Abstand zwischen den Bäumen soll min. 10 m betragen. Nach natürlichem Abgang sind sie zu ersetzen.

Pflege der Streuobstbäume: An- und Aufwuchspflege (Freimähen, ggf. Wässern), Erziehungsschnitt jährlich die ersten 5 Jahre, danach Erhaltungsschnitt alle 4-7 Jahre zur Erhaltung der Vitalität. Bei Absterben der Bäume muss gleichwertiger Ersatz gepflanzt werden. Die Pflegeverpflichtung besteht solange der Eingriff andauert.

#### 4.6 M 8 Naturnahe Gestaltung von Grünflächen

Die unbebauten Flächen sind möglichst naturnah und insektenfreundlich als Grünflächen oder Pflanzflächen anzulegen oder mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Blumenwiese, Kräuter- und Staudenbeete).

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden (vgl. § 21a NatSchG). Schotter- und Steingärten sind ausgeschlossen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 LBO).

#### **4.7 M 9 Reduzierte, insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht nach oben. Die Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

#### **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 nichtgenehmigungspflichtige 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).

## **B HINWEISE**

### **1. M1 Beachtung Bodenschutz**

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonendem Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarme Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

## **2. M4 Artenschutz**

Gehölzrodungen oder Gebäudeabriss/-sanierungen müssen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, also nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 31. Oktober (analog § 39 BNatSchG, Bezug: § 44 BNatSchG).

Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so muss vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass keine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse stattfindet. Ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung zu stellen.

## **3. Schutz des Grundwassers**

Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Horizontalfilterbrunnen im Gewinn Riedgraben“ (LUBW-Nr.: 327 039) wird hingewiesen.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten.

## **4. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die nachfolgenden Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, keine Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.
- Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- 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. Gemäß § 4 EBV sollte der Eignungsnachweis des Recycling-Fachbetriebes vorliegen.

## **5. Brand- und Katastrophenschutz**

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

## **6. Ingenieurgeologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura).

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.

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.

## **7. Oberflächenwasser**

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage –WHG § 55- ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerungsplanung muss im Rahmen des Baugesuchs nachgewiesen und dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt werden.

Aufgestellt, Tuttlingen, den 19.08.2024

kommunalPLAN GmbH