

# **Gemeinde Deilingen**

## **Bebauungsplan Wohngebiet**

### **„Grube IV“**

## **Bebauungsplan Teil B**

### **Schriftliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. de45111a\_05.dwg vom 18.03.2024 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. de45410a.docx vom 18.03.2024 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. de45210.docx vom 18.03.2024
- d.) Umweltbericht (Büro Fritz & Grossmann) vom 20.01.2024
- e.) Spezielle artenschutzrechtl. Prüfung (Büro Fritz & Grossmann) vom 22.01.2024

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Deilingen

Deilingen, den 18.03.2024

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### *Rechtliche Grundlage*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### **1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**

- 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 festgelegt.
- 2.3 Es sind maximal 2 Vollgeschoss (II) zulässig.

### **3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe**

- 3.1 Traufhöhe
- 3.1.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
- 3.1.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die im Bebauungsplan Teil A als Planeinschrieb festgelegte Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (EFH)
- 3.1.3 Es gilt eine maximale Traufhöhe von 6,50m.
- 3.2 Firsthöhe
- 3.2.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (ohne Kamin).

- 3.2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt derselbe wie bei der Traufhöhe.
- 3.2.3 Es gilt eine maximale Firsthöhe von 9,00 m
- 3.3 Von der im Bebauungsplan Teil A festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe (EFH) kann abgewichen werden, sofern
  - a) die Abweichung der festgesetzten EFH < 1,00m beträgt.
  - b) die absolute Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf m+NN, nicht überschritten wird.

Die maßgebende, absolute Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten EFH nach Planeinschrieb zuzüglich der nach Ziffer 3.1 und 3.2 ausgewiesenen Höchstwerte.

Darüber hinaus darf die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße nicht überschritten werden.

#### **4 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)**

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

#### **5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)**

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesene Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.2 Soweit im Plan Leitungsrechte ausgewiesen sind, sind diese für Versorgungseinrichtungen erforderlich und dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden (gilt für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports). Insoweit ist das Leitungsrecht vorrangig vor den landesrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand) und den ausgewiesenen Baugrenzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt. Eine Grundstücksbetretung zur Unterhaltung der Anlagen ist zu dulden.
- 5.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, ist eine Überbauung derselben nicht zulässig (bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports).

#### **6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §14, §21a, §23 Abs. 5 BauNVO)**

- 6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, soweit die Einschränkungen nach Ziffer 5. ff beachtet bleiben.

- 6.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Pro Wohneinheit werden mind. 2 Stellplätze vorgeschrieben, welche auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind. Stellplätze vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt. Notwendige Stellplätze können nicht hintereinander angeordnet werden.
- 6.3 Die Regelung nach §19 (4) Satz 2 BauNVO, nach der eine bis zu 50 v.H.-Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig wäre, kommt nicht zur Anwendung. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen ist nicht zulässig.

## **7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)**

- 7.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.
- 7.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.
- 7.3 Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.
- 7.4 Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmaste, Überflurhydranten, Kleinverteiler, Kabelverteilerschränke des Energieversorgers, usw.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Deren Planeintrag ist als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Zuge der Bauausführung noch möglich.
- 7.5 An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder 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.
- 7.6 Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.7 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich. Zur Gestaltung und Unterhaltung der Flächen gelten die Planeinschriebe im Umweltbericht / Grünordnungsplan.

- 8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)**
- 8.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 8.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.
- 8.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstückseigentümer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.
- 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**
- 9.1 Schutz des Biotops Sickerquelle und Extensivierung der Fläche um das Retentionsbecken
- Zum Schutz und Erhalt des geschützten Biotops „Sickerquellen O Deilingen“ (Biotopnummer: 178183270122) darf in die Fläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets entsprechend der Kartierung im Bestands- und Maßnahmeplan des Umweltberichts nicht eingegriffen werden. Dies gilt sowohl für die Zeit während der Bautätigkeiten als auch für die Inbetriebnahme und Instandhaltung des Retentionsbeckens. Zudem ist die Fläche um das Retentionsbecken nach Ende der Bautätigkeiten zu extensivieren, um dem ehemaligen Zustand einer Magerwiese nahezukommen. Hierzu ist die Fläche durch ein- bis zweimalige späte Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutragen und auf Pflanzenschutzmittel zu verzichten.
- 9.2 Erhalt und Pflege der bestehenden Biotopstrukturen im Westen des Plangebiets
- Die bestehenden Biotopstrukturen im westlichen, nach Westen hin abschüssigen Teil des Plangebiets sind zu erhalten. Dazu gehören im Besonderen der Magerrasen basenreicher Standorte sowie die Magerwiese im Südwesten des Plangebiets. Weitere Strukturen, wie die nördlicher gelegenen Gehölzpflanzungen und Sträucher können ebenfalls erhalten werden. Zum Erhalt des hochwertigen Magerrasens und der Magerwiese sind regelmäßige Pflegemaßnahmen durchzuführen.
- 9.3 Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten
- Je Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte

Sträucher der Pflanzliste 3 (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 9.4 Gestaltung der an die öffentliche Straße grenzenden privaten Grundstücksflächen

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen Erschließungsstraßen und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2 m zu 50% vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3 zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Bei der Anlage von Zufahrten kann die Grünfläche unterbrochen werden.

#### 9.5 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung von unter 5° (Häuser, Garagen, Carports und weitere Nebengebäude) sind, auch unter Photovoltaikanlagen, flächendeckend mindestens extensiv (Schichtdicke mind. 10cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (z.B. Mischung 10 Dachbegrünung der Firma Syringa oder vergleichbare Qualität) zu verwenden.

#### 9.6 Beleuchtung

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insekten-schonende, dimmbare Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23:00 Uhr - 5:00 Uhr zu reduzieren.

Für die Straßenbeleuchtung, die Außenbeleuchtung auf Baugrundstücken sowie indirekt beleuchtete Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden. Um die Umgebung vor Lichtmissionen zu schützen, sind Lichtemissionen, die in den oberen Halbraum und in die Horizontale emittiert werden, zu vermeiden. Die Abstrahlungsgeometrie soll in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen. Abstrahlungen in flachen Winkeln und insbesondere in Abstrahlwinkeln  $>70^\circ$  sind soweit möglich zu vermeiden.

#### 9.7 Glasfassaden

Um das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben an Gebäude der geplanten Wohnbebauung zu minimieren, müssen bei der Planung und baulichen Umsetzung der Gebäude die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 (LAG VSW (2021)) berücksichtigt werden, bzw. je nach Risiko des Bauwerkes oder einzelner Fassadenabschnitte, umgesetzt werden.

#### 9.8 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünfläche (Wiese) anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

#### 9.9 Die Anlage von Schottergärten in Form von vegetationslosen Kies-, Schotter- oder Splittflächen ist unzulässig.

- 9.10 Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Brutperiode durchzuführen. Die Rodung muss wegen möglicher Anwesenheit von winterschlafenden Haselmäusen motor-manuell, ohne Befahrung der Fläche durchgeführt werden. (ab Anfang Dezember bis Ende Februar).

Die Baufeldfreimachung durch Entfernen der Wurzelstöcke und Bodenbewegungen bzw. Befahrung der Rodungsfläche während der Winterruhe der Haselmäuse ist zu vermeiden. Die Baufeldfreimachung darf in diesen Bereichen erst nach dem Ende der Winterruhe, je nach Witterung Mitte/Ende April bis Oktober, erfolgen.

## **10 Maßnahmen zum Bodenschutz**

- 10.1 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe, z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- 10.2 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, Pkw–Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- 10.3 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.
- 10.4 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Erdmaterials anzustreben ist. (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material, anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase der jeweiligen Bauvorhaben zu berücksichtigen).
- 10.5 Wird für evtl. Auffüllungen auf den Baugrundstücken zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.
- 10.6 Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.
- 10.7 Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie Holz, Beton, Straßenaufbruch, Ziegeln, Dachziegeln, usw.) sein.
- 10.8 Die Verwertung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial; die Beseitigung auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen. Die Verwertung von Erdmaterial richtet sich nach VwV Bodenmaterial.
- 10.9 Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV

Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

- 10.10 Bei den Flächeninanspruchnahmen sind die Vorgaben der Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) einzuhalten. Weitere Informationen zum Umgang mit dem Schutzgut Boden sind dem „Erdaushub-Merkblatt“ des LRA zu entnehmen, das auf der Homepage des LRA unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist.

## **11 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)**

- 11.1 (wegen §20 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### *Rechtliche Grundlage*

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl., S. 229, 231).

### **12 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

#### 12.1 Hauptgebäude

- 12.1.1 Als Dachform sind Flach-, Sattel und Walmdächer, als auch Sonderdachformen, zulässig
- 12.1.2 Dächer < 5° sind nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig (gilt nicht für Garagen).

#### 12.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

- 12.2.1 Zu Dachform und Dachneigung gelten die Regelungen wie zu den Hauptgebäuden.

#### 12.3 Dachflächen aus unbeschichteten, metallischen Oberflächen sind unzulässig.

### **13 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

- 13.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)

- 13.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Kies- und Steingärten ist unzulässig. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch gemäß §21a NatSchG insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten.

- 13.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.

- 13.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50 m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.

- 13.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50 m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.

**14 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)**

- 14.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig.

**15 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)**

- 15.1 Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.
- 15.2 Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Privatgrundstücken herzustellen.
- 15.3 PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.
- 15.4 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

**16 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)**

- 16.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- 16.2 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 16.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- 16.4 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten, wirksamer Schutz der angrenzenden, freizuhaltenden Flurstücke).
- 16.5 Zwischenlager von humosem Oberboden (max. 1,5 m) ist durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit ist die Oberbodenmiete geeignet zu bepflanzen.
- 16.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 16.7 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.
- 16.8 Bei der Verwendung von Bodenmaterial für Auf- bzw. Verfüllung sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (Einsatz im technischen Bauwerk, z.B. Verfüllung von

Arbeitsräumen, Unterbau für Fundament) bzw. die aktuelle Fassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (z.B. Geländemodellierungen, garten- und landschaftsbauliche Zwecke) zu beachten. Herkunft und Qualität des Materials müssen nachgewiesen und bekannt sein. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (z.B. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.

## **17 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)**

- 17.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 17.2 An das von der Gemeinde hergestellte Schmutzwassersystem (Schmutzwasserkanal) dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dach- und Drainagewasser sowie das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sind unzulässig.
- 17.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist über das von der Gemeinde hergestellte Regenwassersystem abzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten.
- 17.4 Die Grundstücksentwässerung mit Ableitung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.
- 17.5 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie zur Brauchwassernutzung werden Retentionszisternen vorgeschrieben. Die Gemeinde wird für jedes Grundstück im Zuge der öffentlichen Erschließung beim Regenwasseranschluss eine Retentionszisterne errichten. Die Zisternen erhalten ein Brauchwasservolumen von ca. 3,5 m<sup>3</sup> und darüber hinaus ein, von der Grundstücksgröße abhängendes Rückhaltevolumen von
- Grundstücksfläche  $\leq 592\text{m}^2$ : Rückhaltvolumen von 3m<sup>3</sup>
  - Grundstücksfläche  $> 592\text{m}^2$  bis  $< 840\text{m}^2$ : Rückhaltvolumen von 4,5m<sup>3</sup>
  - Grundstücke mit einer Fläche von  $\geq 840\text{m}^2$ : Rückhaltvolumen von 12m<sup>3</sup>
- 17.6 Die Gemeinde behält sich vor, die Größen der Zisternen sowie deren technische Gestaltung im Zuge der Erschließungsarbeiten anzupassen.
- 17.7 Das nicht genutzte Rückhaltevolumen wird über eine mechanisch gesteuerte Schwimmerdrossel mit einem max. Drosselabfluss von 1 l/sec und gfls. einem nachgeschalteten Kontrollschacht dosiert dem Regenwasserkanal zur weiteren Ableitung zugeführt.
- 17.8 Empfehlung: Überflutungsvorsorge – Überflutungsnachweis DIN 1986-100. Infolge eines Starkregens kann sich Regenwasser auf dem Grundstück auf der versiegelten Fläche sammeln und zu einem Überflutungsrisiko führen. Ein Risiko besteht insbesondere dann, wenn die Dachfläche einen sehr hohen Anteil an der gesamten Regenfläche auf dem Grundstück ausmacht. Für die Bebauung großer Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ist daher ein Überflutungsnachweis nach DIN

1986-100 erforderlich, damit der Bauherr Risiken rechtzeitig vor Baubeginn erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen planen kann.

## **18 Anlagen für regenerative Energien**

- 18.1 Die Nutzung von Erdwärme ist vorbehaltlich einer vom jeweiligen Bauherrn gesondert einzuholenden Gestattung durch das Landratsamt zulässig. Die Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, untere Wasserbehörde, abzustimmen.
- 18.2 Darüber hinaus gelten die Vorgaben der Landesbauordnung, z.B. Photovoltaikpflicht

## **19 Schutzzonen**

- 19.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen

## **C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise**

### **20 Baugrund und Boden**

- 20.1 Im Planareal ist Kalkstein-Schutt des Weißjuras, unter dem mergelige Tone des Braunjuras lagern, zu erwarten.
- 20.2 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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.
- 20.3 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.
- 20.4 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleifen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

### **21 Entwässerung**

- 21.1 Die Kanalisation der Gemeinde ist höhenmäßig so gelegt, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.
- 21.2 Bei einer Kellerausbildung kann nicht sichergestellt werden, dass die Sohlendrainage, die an die Vorflut / Regenwassersystem anzuschließen ist, in freiem Abfluss entwässert. Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drain Niveau wasserdicht auszubilden und / oder eine separate Drainagepumpe vorzusehen.
- 21.3 Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde sind zu beachten. Hier wird u.a. auf die Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Rückstauenebene verwiesen.



## Präambel zum Verfahrensgang

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Grube IV“**

#### **Gemeinde Deilingen, Landkreis Tuttlingen**

1. Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat für das Bebauungsplanverfahren „Grube IV“ am 17.11.2022
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 21.11.2007
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat sowie dem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 17.11.2022
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes am 12.12.2022 um 17:30 im Sitzungssaal des Rathauses (Erörterungstermin). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 25.11.2022
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1),1 BauGB per Schreiben / Mailversand vom ..... 2024
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am .....
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am .....
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom ..... bis zum ..... (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am ..... bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom .....
10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am .....
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am ..... Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom .....
12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am .....

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

*Deilingen, den ..... (Ragg, Bürgermeister)*  
*(Datum, Stempel, Unterschrift)*

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

*Deilingen, den ..... (Ragg, Bürgermeister)*  
*(Datum, Stempel, Unterschrift)*