

# **Gemeinde Deilingen**

## **Bebauungsplan Wohngebiet**

### **„Grube IV“**

## **Bebauungsplan Teil B**

### **Schriftliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. de45120a\_05.dwg vom 19.06.2024 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. de45420a.docx vom 19.06.24/15.04.25 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. de45220.docx vom 19.06.24/15.04.25
- d.) Umweltbericht (Büro Fritz & Grossmann) vom 04.03.2025
- e.) Spezielle artenschutzrechtl. Prüfung (Büro Fritz & Grossmann) vom 04.03.2025

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 14.10.2024 / 15.04.2025

## 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 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen der Grünordnung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der Regel in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.
- 7.4 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.
- 7.5 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.
- 7.6 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.
- 7.7 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.

7.8 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 Maßnahme 1 (M 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 Maßnahmenplan 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 Maßnahme 2 (M 2): Erhalt und Entwicklung von Magerrasen

Die im westlichen Bereich des Plangebiets als Maßnahme 2 (M 2) ausgewiesene Fläche, ist entsprechend ihrem aktuellen Bestand als Magerrasen basenreicher Standorte (36.50) zu erhalten und zu entwickeln. Die bereits vorhandene Magerrasenbereiche sind, soweit es die angrenzenden Baumaßnahmen zulassen, in ihrem Bestand zu sichern. Um Beeinträchtigungen durch Schattenwurf zu vermindern, sind die im Norden gelegenen Gehölzpflanzungen und Sträucher zu entfernen.

Die Bewirtschaftung des Magerrasenstandorts hat ihrer aktuellen Bewirtschaftung entsprechend in Form einer einmaligen Mahd pro Jahr im Hochsommer von Mitte Juli – Mitte August oder in Form einer ein- bis zweimaligen Beweidung mit Schafen und Ziegen zu erfolgen. Um die Nährstoffarmut und die Artenvielfalt auf dem Maßnahmenstandort zu erhalten, sollte das Mahdgut zunächst auf der Fläche abtrocknen (ermöglicht das Herausfallen von Diasporen) und anschließend abtransportiert werden. Auf eine Dünung der Fläche muss verzichtet werden (vgl. fachlichen Empfehlungen des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) 2022 und Maßnahmen-blatt zur Pflege von Kalkmagerrasen des Landschaftspflegeverbands Landkreis Kassel 2023).

Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig. Um Beeinträchtigungen durch Anwohner zu vermeiden, sind gezielte Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. Hinweisschilder oder Aufstellen eines Schutzzauns).

### 9.3 Maßnahme 3 (M 3): Erhalt und Entwicklung von Magergrünland

Die im südwestlichen Bereich des Plangebiets als Maßnahme 3 (M 3) ausgewiesene Fläche, ist entsprechend ihrem aktuellen Bestand als geschützte Magerwiese (33.43) („Magerwiesen IV im Gewann Hesselbol O Deilingen“ Biotop-Nr. 378183270415) zu erhalten und zu entwickeln. Die bereits vorhandene Magergrünlandbereiche sind, soweit es die angrenzenden Baumaßnahmen zulassen, in ihrem Bestand zu sichern.

Die Bewirtschaftung der Wiesenflächen hat ihrer aktuellen Bewirtschaftung entsprechend in Form einer ein- bis zweimaligen Mahd mit Abtransport des Mähgutes oder in Form einer ein- bis zweimaligen Beweidung mit Schafen und Ziegen zu erfolgen. Der erste Schnitt sollte frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen (Mitte Juni bis Ende Juni). Die Düngung der Maßnahmen-fläche hat entsprechend den Bewirtschaftungsempfehlungen zur Bewirtschaftung einer FFH-Mäh-wiese des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) (Tonn & Elsässer 2016) zu erfolgen (d.h. Regulierte Düngung mit Festmist (bis zu 100dt/ha, Herbstausbringung) oder ver-dünnte Gülle (bis zu 20 m<sup>3</sup>/ha), Verzicht auf mineralischen Stickstoff, Düngung nur alle 2 Jahre).

Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig. Um Beeinträchtigungen durch Anwohner zu vermeiden, sind gezielte Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. Hinweisschilder oder Aufstellen eines Schutzzauns).

### 9.4 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grund-stücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, siehe Umweltbericht)) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, siehe Umweltbericht) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

#### 9.5 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung von Einzelbäumen

Auf den gekennzeichneten Standorten in der Planzeichnung (Maßnahmenplan) sind standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 2 (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, siehe Umweltbericht) zu pflanzen. Gestaltung der an die öffentliche Straße grenzenden privaten Grundstücksflächen

#### 9.6 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.

#### 9.7 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 Lichtimmissionen 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.

#### 9.8 Bauzeitenregelung

Um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen und deren bebrüteten Eier zu vermeiden, muss die Gehölzentfernung außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden.

Die Zeit zur Rodung muss darüber hinaus, wg. der Anwesenheit von Haselmäusen bis in den November hinein, weiter eingeschränkt werden und darf daher erst nach dem Ende der Aktivitätsphase dieser Tiere (ab Dezember) erfolgen.

Da Haselmäuse im Bodenbereich der Gehölze in der Streuschicht und Bodenvertiefungen sowie Höhlung in Winterruhe zu erwarten sind, dürfen die Entfernung der Wurzelstöcke und Bodenbewegungen bzw. Baufeldfreimachung in diesem Bereich erst nach dem Ende der Winterruhe der Haselmäuse erfolgen.

#### 9.9 Glasfassaden

Um das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben der geplanten Wohnbebauung zu minimieren und somit Individuenverluste von Vögeln auf Grund eines erhöhten Vogelschlagrisikos an den Gebäudeglasscheiben gemäß § 44 (1) 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu

vermeiden, müssen bei der Planung und baulichen Umsetzung des Gebäudes die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 20211 berücksichtigt werden. Ein verunglückter Vogel im Jahr auf 50 m Fassaden- oder Außenwandlänge entspricht dabei dem normalen Tötungsrisiko in einer vom Menschen geprägten Umwelt. Die Vogelschlag-gefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen (vgl. Beschreibung der Maßnahmen) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko vermieden werden.

#### 9.10 Umsetzung geschützter Pflanzen

Eine Verpflanzung der beiden Orchideen hat die Sicherung des Bestandes der beiden besonders geschützten Arten zum Ziel.



Die dargestellten Standorte der genannten Orchideen gehen bei Realisierung des Bebauungsplanes verloren, sodass der Umsetzungs-Versuch durchgeführt werden sollte.

### 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 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgetragen wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- 10.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag bzw. -aushub ist schonend und unter sorgsamer Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Abgetragenes bzw. ausgehobenes Bodenmaterial ist in Bodenmieten zu lagern. Es sind gesonderte Mieten für Ober- und Unterboden anzulegen. Die Mieten sind verdichtungsfrei und erosionsgeschützt mit einer maximalen Höhe von 2 m für Oberboden und 4 m für Unterboden anzulegen.

- 10.4 Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden und angrenzenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 10.5 Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockenem bis schwach feuchtem Boden und bei entsprechender Witterung durchzuführen.
- 10.6 Ein Überschuss an Ober- bzw. Unterboden ist an anderer Stelle im Sinne einer Verbesserung natürlicher Bodenfunktionen oder Bewirtschaftungserleichterung wiederzuverwenden. (Grünanlagen, Rekultivierung etc.). Geplante Bodenauftragungen sind mit der unteren Natur- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- 10.7 Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.
- 10.8 Bei Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens (z.B. falsche Bodenfeuchte, schlechte Witterung usw.) sind entsprechende, geeignete technische Schutzmaßnahmen (z.B. Kettenfahrzeuge, Baggermatten, Verlegung von lastverteilenden Platten, Oberbodenabtrag mit Geotextilvlies, Ausschotterung) vorzusehen.
- 10.9 Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht in Mieten zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen.
- 10.10 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).
- 10.11 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.
- 10.12 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).
- 10.13 Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.
- 10.14 Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie Holz, Beton, Straßenaufbruch, Ziegeln, Dachziegeln, usw.) sein.
- 10.15 Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.

- 10.16 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.
- 10.17 Die Verwendung von nicht qualifiziertem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen, o.ä.) wird ausdrücklich untersagt.
- 10.18 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)**

(wegen §20 Denkmalschutzgesetz) Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege umgehend fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Archäologische Funde (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

### *Rechtliche Grundlage*

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024, Nr. 98).

### **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.

#### 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 und Wege 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 Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll in einer Retentionsmulde innerhalb des Plangebiets versickert werden.
- 17.5 Die Grundstücksentwässerung mit Ableitung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.
- 17.6 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>
- 17.7 Die Gemeinde behält sich vor, die Größen der Zisternen sowie deren technische Gestaltung im Zuge der Erschließungsarbeiten anzupassen.
- 17.8 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.
- 17.9 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 insbe-

sondere 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 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartärem Weißjura Hangschutt. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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.
- 20.2 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 abzuschleppen 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 Rückstau-ebene verwiesen.

## **22 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

- 22.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

Deilingen, den ..... .. (Ragg, Bürgermeister)

## 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 26.03.2024
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 15.10.2024.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.10.2024.
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)*