

Schwarzwald-Baar-Kreis

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Irma“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Örtliche Bauvorschriften  
C - Hinweise

Stand: 02.05.2019

Vorhabenträger:

TFD Golden Village GmbH  
Casim Ucucu  
Villingen-Schwenningen

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)  
Proj. 1768

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Urbane Gebiete (MU) .....	3
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
	3.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	3
	3.2 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) .....	3
<b>4</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>4</b>
	4.1 Bauweise .....	4
	4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	4
<b>5</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....</b>	<b>4</b>
	6.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	4
	6.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche .....	4
<b>7</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>4</b>
	7.1 Öffentliche Grünfläche (Hindenburgpark).....	5
	7.2 Private Grünfläche .....	5
<b>8</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
	8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
	8.2 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen .....	5
	8.3 Dachbegründung .....	5
	8.4 Materialien mit Niederschlagskontakt.....	6
	8.5 Oberflächenbelag Stellplätze.....	6
	8.6 Rückhaltung von Oberflächenwasser .....	6
	8.7 Schutzvorkehrungen für alle Vogelarten .....	6
	8.8 Ersatz von Brutstätten für Vögel.....	6
	8.9 M 12 Fassadenbegrünung.....	7
	8.10 M 14 Minimierung der Beleuchtung.....	7
	8.11 M 15 Ersatz von Fledermausquartieren.....	7
	8.12 M 17 Ersatz Höhlen- und Spaltenquartiere .....	7
<b>9</b>	<b>Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen.....</b>	<b>7</b>
	9.1 Gehrecht .....	7
	9.2 Fahrrecht.....	7
	9.3 Leitungsrecht .....	7
<b>10</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....</b>	<b>7</b>
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Feuerwehr – Rettungswege .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Löschwasserbedarf .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Geologie .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Bergbau .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Archäologische Funde.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Gefahrenverdächtige Flächen und Altlasten.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Gasmitteldruckleitung .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Grundwasserschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Sichtfelder.....</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Hinweis auf DIN-Normen .....</b>	<b>11</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

(§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Der Umfang des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans decken sich, mit Ausnahme der Grün- und Verkehrsflächen.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 Urbane Gebiete (MU)**

(§ 6a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Urbanen Gebiet die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

#### **3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Baugebiet (MU) wird gemäß Planeintrag eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundfläche von 0,95 ist zulässig.

#### **3.2 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)**

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch

Planeinschrieb der maximal zulässigen Gebäudehöhen für die einzelnen Baufenster bzw. Teilbereiche der Baufenster in Metern über NormalNull (NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der höchste Punkt des Daches.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen u.Ä.

Bauliche und gestalterische Konkretisierungen werden in der Vorhabenplanung in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag geregelt.

#### **4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

##### **4.1 Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)

Für Bereiche des Baugebietes, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt folgende Bestimmung: Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

##### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen** (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen** (§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

#### **6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

##### **6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

##### **6.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche**

Im Urbanen Gebiet (MU) werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Tiefgaragen auf die zeichnerisch festgesetzten Bereiche beschränkt.

#### **7 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### **7.1 Öffentliche Grünfläche (Hindenburgpark)**

Zweckbestimmung „Parkanlage“ entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

## 7.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung „Parkanlage“ entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Teil des Hindenburgparks, mit Renaturierung der Stillen Musel.

## 8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

### 8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

„Teiloffenlegung und Renaturierung Stille Musel“ entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Es gelten die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen der Variante 3b zur Offenlage der „Stillen Musel“, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 8.2 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Gemäß der zeichnerischen Darstellung sind die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen (Erhalt von Bäumen) nach den Vorgaben des Grünordnungsplans durchzuführen.

#### ***M 13 Erhalt von bestehenden und potentiellen Habitatbäumen***

Bestehende Habitatbäume (Bäume mit Spalten, Höhlen als Quartiere für Fledermäuse und Vögel, vgl. Abb. 22 Bestandsplan Biotoptypen und Baumbestand) sind zu erhalten, sonstige Einzelbäume 1. Ordnung soweit als möglich (Leitlinie und Jagdhabitat Fledermäuse, potentielle Brutstätten/ Quartiere).

#### ***M 16 Ersatzpflanzungen (Pflanzzwang)***

Die entfallenden Habitatbäume sind durch Neupflanzungen mit größerer Pflanzqualität (Stammumfang >30cm) ersetzen, um langfristig diese Lebensraumstruktur zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Da innerhalb des B-Plan-Areals keine geeigneten Standorte vorliegen, werden die Ersatzpflanzungen im Hindenburgpark bzw. der Hofstraße vorgenommen.

Für den verbleibenden Baumbestand sind die Vorschriften zum Baumschutz bei Baumaßnahmen (DIN 18920 und RAS-LP4) zu beachten.

Die Baumpflanzungen innerhalb des B-Plans sind entlang der Straße aus der Liste B zu wählen, am Gewässer aus Liste C (Anhang Grünordnungsplan).

#### **Baumabgänge**

Die als „abgängig“ gekennzeichneten Bäume können entfernt werden.

### 8.3 Dachbegrünung

#### ***M 2 extensive Dachbegrünung***

Flachdächer (0-6°) von Gebäuden sind extensiv zu begrünen; eine gleichzeitige PV-Nutzung ist bei ausreichendem Modulabstand zulässig.

Durchführung: Technischer Aufbau nach Vorgabe der jeweiligen Hersteller, Substratstärke mind. 10 cm; Einsaat mit Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen mit mind. 30% Kräuteranteil.

#### ***M 3 intensive Dachbegrünung***

Auf den Terrassenflächen sind insgesamt 115 m<sup>2</sup> intensive Dachbegrünung vorgegeben.

Durchführung: Technischer Aufbau nach Vorgabe der jeweiligen Hersteller,

Substratstärke mind. 40 cm bzw. Aufstellen entsprechender großvolumiger Pflanzgefäße; gärtnerische Bepflanzung.

#### **8.4 Materialien mit Niederschlagskontakt**

Dacheindeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

#### **8.5 Oberflächenbelag Stellplätze**

M 1 offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen

#### **8.6 Rückhaltung von Oberflächenwasser**

Die Maßnahmen M4 bis M6 sind im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.

##### ***M 4 Einbau von Zisternen***

Durch die Vorgabe einer Rückhaltung des Dachwassers in Zisternen und ggf. deren Nutzung zu Brauchwasserzwecken ist die Kreislaufführung des Wassers zu unterstützen und die Stossbelastung von Vorflut/ Kanal mit Niederschlagswasser zu minimieren.

##### ***M 5 Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser***

An der Südseite der überbauten Fläche sind Versickerungsmulden für die Versickerung der Niederschlagswasser des Vorplatzes vorzusehen.

##### ***M 6 Einleitung in den Vorfluter***

Nicht versickerbares Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist ortsnah dem Vorfluter (Stille Musel) zuzuleiten. Ggf. ist eine Drosselung vorzusehen.

#### **8.7 Schutzvorkehrungen für alle Vogelarten**

##### ***M 7 Bauzeitenregelung***

Ein Gebäudeabriss darf nur in der brutfreien Zeit von Oktober bis Februar stattfinden.

##### ***M 8 Verschließen von Brutstätten***

Bei Sanierungen oder Abriss während der Brutzeit ist dafür Sorge zu tragen, Brutstätten im Winterhalbjahr davor unzugänglich zu machen und entsprechend M 10 Ersatz zu leisten.

##### ***M 9 Eingriffe in Gehölzbestand***

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur in der brutfreien Zeit von Oktober bis Februar zulässig. Bei der Entfernung von Gehölzen während der Brutperiode sind diese vor Entfernung durch einen Fachmann auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu prüfen (Bäume ggf. mit Hubsteiger!). Bei positivem Ergebnis ist eine Entnahme erst nach Beendigung der Fortpflanzung bzw. Aufgabe der Ruhestätte möglich. Gleichzeitig sind Ersatzquartiere zu schaffen.

#### **8.8 Ersatz von Brutstätten für Vögel**

##### ***M 10 Ersatz von Brutstätten Mauersegler***

Da durch den Abriss der bestehenden Gebäude evtl. Brutplätze nicht zu erhalten sind, sind bei der geplanten Gebäudelänge von 70 m mind. 14 Nisthilfen für Mauersegler an den neuen Gebäuden bzw. am Gebäudebestand im Umfeld bereitzustellen.

##### ***M 11 Ersatz von Brutstätten Haussperling***

Es sind mind. 25 Nistmöglichkeiten für Haussperlinge an den neuen Gebäuden bzw. am Gebäudebestand im Umfeld bereitzustellen (Empfehlung: Mehrfachnistkästen).

**8.9 M 12 Fassadenbegrünung**

Neupflanzung von Fassadenbegrünung an den Nord- und Ostfassaden mit Efeu (*Herdera helix*).

Eine genaue Festlegung erfolgt im Baugesuch.

**8.10 M 14 Minimierung der Beleuchtung**

Keine Intensivierung der künstlichen Beleuchtung, insbesondere zum Hindenburgpark, Verwendung insektenschonender Leuchtmittel (Natriumdampfhochdrucklampen, (warm)weiße LED; nach oben abgeschirmte Lampenformen) zur Minimierung von Insektenverlusten.

**8.11 M 15 Ersatz von Fledermausquartieren**

Anbringen von mind. 2 Fassadenkästen pro abgerissenem Gebäude für Fledermäuse am Gebäudebestand im Umfeld. Aufhängung: frei anfliegend in mind. 3 Meter Höhe in SO, S, SW oder W-Richtung.

**8.12 M 17 Ersatz Höhlen- und Spaltenquartiere**

Für jeden entfernten Baum >20 Jahre alt sind 2 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 1 Nisthilfe für Fledermäuse in Form von Spaltenquartieren im umliegenden Parkbereich zu installieren.

Die Fledermauskästen können in kleinen Gruppen von 5 – 7 Stück in größeren Baumgruppen, Wäldern, in Gärten, Parks oder am Haus angebracht werden. Vorzugsweise sollte der Kasten nach Süden orientiert sein, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt sein.

**9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**9.1 Gehrecht**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen GR-1 und GR-2 sind gemäß Planeintrag mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**9.2 Fahrrecht**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche FR-3 ist gemäß Planeintrag mit einem Fahrrecht als PKW-Stellplätze für die Öffentlichkeit zu belasten.

**9.3 Leitungsrecht**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche LR-4 ist gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m (Schutzstreifen je 1,5 m beidseitig der Leitungsachse) zugunsten des Zweckverbands Gasversorgung Baar (ZVB) zu belasten.

**10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Schallschutzmaßnahme TG-Zufahrten**

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind die beiden Tiefgaragenzufahrten einzuhausen. Dies kann mit allen Materialien geschehen, die ein Einfügeschalldämmmaß von 25 dB haben (z.B. Glas).

(Gutachterliche Stellungnahme – schalltechnische Untersuchung, Büro Heine + Jud).

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf dem Dach angebrachte maschinentechnische Anlagen sind vollständig einzuhausen.

Mit technischen Anlagen und Dachaufbauten ist zu den Traufkanten des Daches ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten

### **2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Gebäudefassade zulässig.

Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Attikahöhe des Gebäudes sowie Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung).

Unzulässig sind weiterhin Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. „Skybeamer“ sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen.



## **C HINWEISE**

### **1 Feuerwehr – Rettungswege**

Gebäude, bei welchen der zweite Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll mit einer Höhe (Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel) von mehr als 7 m, benötigen bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen.

### **2 Löschwasserbedarf**

Für das Gebiet wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW auf 96 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden eingeschätzt und empfohlen. Hinweis: Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschatz dar. Dieser ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitere Anforderungen / ein erhöhter Löschwasserbedarf können aus einem Brandschutzgutachten hervor gehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind. Gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331, W 400 ist der Hydrantenabstand mit maximal 150 m einzuhalten.

### **3 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese sind lokal quartären Lockergesteinen (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund 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, 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.

#### **4 Bergbau**

Das Plangebiet liegt im potentiellen Einflussbereich des Solebetriebes Bad Dürkheim. Die solungsbedingten Bodenbewegungen werden seit Jahren vermessungstechnisch beobachtet. Es wird empfohlen, den solungsbedingten Einflüssen durch eine Anpassung der Bebauung Rechnung zu tragen und ggf. bauliche Sicherungen gegen Bergschäden vorzusehen.

Nähere Auskünfte zu den solungsbedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche sind bei der Kur- und Bäder GmbH, Bad Dürkheim, einzuholen.

#### **5 Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (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 oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **6 Gefahrenverdächtige Flächen und Altlasten**

Auf dem Flurstück 236 befindet sich der Altstandort „Saline II“. Bei der altlastenrelevanten Teilfläche handelt es sich um den Standort des im Jahr 1902 abgerissenen Bohrhauses I/II, in dem mit einer Dampfmaschine Sole gefördert wurde.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. Die Entsorgung von Bauaushub bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen. Sofern im Rahmen der Baumaßnahmen durch ein in Altlastenfragen erfahrenes und geeignetes Gutachterbüro nachgewiesen werden kann, dass die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets altlastenfrei sind, kann auf Antrag der Grundstückseigentümer aus dem Altlastenkataster ausscheiden.

#### **7 Gasmitteldruckleitung**

Im Bereich der Grundstücksgrenze Flst. Nr. 170 zum Hindenburgplatz verläuft eine Gasmitteldruckleitung des Zweckverbands Gasfernversorgung Baar (ZVB).

Sofern die geplante Tiefgarage im Vorhabenbereich in den Schutzstreifen der Gasleitung eingreift (LR-4), ist eine Teilverlegung der Trasse erforderlich.

Der ZVB benötigt für die Leitung eine dauerhaft nutzbare Leitungstrasse, die frei von Bewuchs (Bäume) sein muss, sowie einen planerischen Vorlauf von 2 Monaten.

Eine geänderte Trassenführung und deren Kostentragung sind im Zuge des Baugesuchs zu vereinbaren.

#### **8 Grundwasserschutz**

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

## 9 Artenschutz

Bei der Integration und Anbringung der Ersatzquartiere für betroffene Vogel- und Fledermausarten wird die Beteiligung eines Fachbüros während der Bauphase empfohlen.

Über die Umsetzung der ausgeführten Maßnahmen zum Artenschutz (u.a. CEF-Maßnahmen) ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

## 10 Sichtfelder

*Hinweise Polizeidirektion Tuttlingen:*

Bei den jeweiligen Ausfahrten aus den Tiefgaragen Haus A und B ist darauf zu achten, dass ausreichende freie Sichtfelder eingehalten werden, um querende Verkehrsteilnehmer, wie auch Fußgänger und Radfahrer rechtzeitig zu erkennen. Gegebenenfalls ist im unmittelbaren Bereich der Tiefgaragen-Ausfahrten auf höhere Grünbepflanzungen (z.B. Bäume) oder einzelne Fahrzeugstellplätze zu verzichten oder durch eine entsprechende Anordnung zu gewährleisten, dass eine freie und ungehinderte Sicht sichergestellt ist.

## 11 Hinweis auf DIN-Normen

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke zu Schallschutzmaßnahmen können eingesehen werden beim Bauamt der Stadt Bad Dür rheim, Luisenstr. 9, 78073 Bad Dür rheim:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN EN ISO 12354 „Bauakustik“
- DIN ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- 16. BIMSChV „Verkehrslärmschutzverordnung“
- TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 02.05.2019

kommunalPLAN GmbH