



# DONAUESCHINGEN

## GROSSE KREISSTADT

### Bebauungsplan „Im oberen Ried“ im Ortsteil Pfohren

### Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Stand 17.10.2016

#### Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Im oberen Ried“ im Ortsteil Pfohren, wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509, 1510 f.),
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) ) zuletzt geändert am 11. November 2014 (GBl. S. 501),
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert am 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Aufgrund der räumlichen Nähe zu einem sogenannten Störfallbetrieb auf dem Grundstück 2322 sind öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude entsprechend § 50 BImSchG im gesamten Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit ist mit dem Referat 54.3 sowie dem Referat 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg abzustimmen.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet „Gewerbe und Baustoff-Recycling“  
(§ 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
  - 1.2.1 Das Sondergebiet dient Betrieben zur Behandlung und Zwischenlagerung von Materialien aus Abbrüchen von Gebäuden und/ oder sonstigen baulichen Anlagen sowie gewerblichen Betrieben.



## 1.2.2 Zulässig sind:

1.2.2.1 Betriebe zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung von beim Abbruch oder der Beseitigung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen anfallenden Materialien (Baustoff-Recycling). Zu den zu behandelnden und zeitweilig zu lagernden Materialien gehören vorrangig Bauschutt, andere mineralische Abfälle aus Abbrucharbeiten, Tiefbau und Altholz.

1.2.2.2 Betriebe nach A 1.3.

1.2.3 Unzulässig ist die Behandlung und Lagerung von Böden mit Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen.

1.2.4 Einzelhandelsnutzungen aller Art, mit Ausnahme von KFZ und KFZ-Zubehör, sind nicht zulässig.

1.2.5 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## 1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO, bestehend aus der zeichnerisch dargestellten Flächen GE.

1.3.2 Zulässig sind alle Anlagen nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO, sofern sie mit Punkt 1.1 vereinbar sind.

1.3.3 Einzelhandelsnutzungen aller Art, mit Ausnahme von KFZ und KFZ-Zubehör, sind nicht zulässig.

1.3.4 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3.5 Weitere Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil sowie unter A 5.

## 3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

3.2 In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 140,00 m wie in der offenen Bauweise zulässig.

## 4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig; nicht jedoch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hüfinger Straße.



- 4.3 Auf die den öffentlichen Flächen zugewandten nicht überbaubaren Grundstückflächen sind Materiallagerungen und temporäre sowie dauerhafte Anschüttungen unzulässig.

## 5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 BauNVO)

Die für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

### 5.1 Festlegung der Bezugshöhe

Als Bezugshöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt, welche von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am kürzesten entfernt ist.

### 5.2 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Fluchten von Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut. Die Traufhöhe ist jeweils im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### 5.3 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil des Planes als Höchstgrenze festgesetzt. Sie wird gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Gebäudes.

- 5.4 Die Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der 20kV Freileitung sind mit dem Betreiber (Energiedienst GmbH) abzustimmen. Bauliche Anlagen in diesem Bereich sind nur mit deren Einvernehmen zulässig.

## 6. Festsetzungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 6.1 Privates Pflanzgebot

- 6.1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.
- 6.1.2 Entlang der Hüfinger Straße sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil Bäume 1. Ordnung auf privatem Grundstück zu pflanzen. Diese Bäume können den Regelungen in A 6.1 jedoch nicht angerechnet werden.
- 6.1.3 Entsprechend den Anforderungen des Naturschutzgesetzes ist Pflanzmaterial aus gebietsheimischen Herkunft (Naturräumliche Region 154, Südöstlicher Schwarzwald sowie 121 Baar) zu beschaffen und nachzuweisen. Die Auswahl der nachfolgenden Gehölze erfolgte in Anlehnung an die fachlichen Hinweise der Landesanstalt für Umweltschutz (2002, Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg) aus den folgenden Listen:

#### **Bäume 1. Ordnung**

Nur an markanten Stellen mit ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze (Mindestpflanzqualität HST 3 x v. 12 - 14 cm)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*) (Vorbehalt wegen Eschensterben),
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
- Stieleiche (*Quercus robur*),



## Bäume 2. Ordnung

(Mindestpflanzqualität HST 3 x v. 12 - 14 cm)

- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Feldahorn (*Acer campestre*) als mittelkroniger Hochstamm.
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

6.1.4 Stellplätze sind mit Bäumen gemäß Pflanzliste A 6.1.3 zu überstellen, mindestens 1 Baum 2. Ordnung je 5 Stellplätze. Diese Bäume sind den Festsetzungen nach 6.1.1 anzurechnen.

6.1.5 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Ziffer A 6.1.3 dieser Festsetzungen in der darauf folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen ist.

### 6.2 Gewässerrandstreifen und Grünstreifen zum Riedsee

6.2.1 Die im zeichnerischen Teil markierten Gewässerrandstreifen sowie der Grünstreifen zum Riedsee sind zu schützen und zu erhalten.

6.2.2 In den Gewässerrandstreifen dürfen nur Pflanzen aus der Liste der Ufergehölze gepflanzt werden.

### Ufergehölze

(Mindestpflanzqualität HST 3 x v. 12 - 14 cm)

- Esche (*Fraxinus excelsior*) (Vorbehalt wegen Eschensterben),
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Traubenkirsche (*Prunus padus*),
- Schwarzpappel (*Populus nigra*),
- Salweide (*Salix caprea*),
- Korbweide (*Salix viminalis*),
- Haselnuß (*Corylus avellana*),
- zweigriff. Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
- gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
- schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Faulbaum (*Frangula alnus*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguines*),
- Liguster (*Ligustrum vulgare*),
- Grauweide (*Salix cinerea*),
- Purpurweide (*Salix purpurea*),
- Fahlweide (*Salix rubens*)



## **7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Die Festsetzungen der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Umweltbericht unter „3.2 Maßnahmen zu Vermeidung (V), Minimierung (M) und Ausgleich (A) im Plangebiet“ zu entnehmen.

## **8. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

8.1 Der am nordwestlichen Rand des Plangebiets gelegene Wall, im zeichnerischen Teil als „Wall“ gekennzeichnet, trennt das Gewerbegebiet vom Naherholungsgebiet Riedsee. Er schirmt die Emissionen ebenso wie direkte Sichtbeziehungen in Richtung Riedsee ab und ist daher in seinen aktuellen Ausmaßen zu schützen und zu erhalten.

8.2 Auf der, im zeichnerischen Teil als „Aufschüttung“ gekennzeichneten Fläche sind dauerhafte Anschüttungen und Modellierungen entgegen den Punkten A 6.2.1, sowie B 3 zulässig, wenn die Höhe des derzeitigen Walles (A 9.1) nicht überschritten und die Fläche in der folgenden Pflanzperiode intensiv begrünt wird.

(siehe auch A 4.3)

## **9. Leitungs- und Wegerecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)**

9.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten und mit Leitungsrechten (auch „befristete Leitungsrechte“) belegten Flächen dürfen weder bauliche Anlagen errichtet noch tiefwurzelige Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

9.2 Das „befristete Leitungsrecht“ (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) wird bei Verlegung der Gasleitung in diesem Bereich aufgehoben. Die Festsetzung A 10.1 ist dann entsprechend nicht mehr anzuwenden.

9.3 Flurstück 2295/2:

Auf den Flächen des Flurstücks 2295/2 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 2293 gewährt.

## **10. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für die Flurstücke 2295 und 2295/2 ist jeweils nur eine Zufahrt zur Hüfinger Straße zulässig. Die Planungen der Zufahrten sind mit dem Straßenbaumt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis und der Stadt Donaueschingen abzustimmen.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

### **1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachform / Dachgestaltung:**

1.1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt im gesamten Plangebiet 0° – 30°. Die Dachform wird nicht vorgeschrieben.

1.1.2 Für die Dacheindeckung der Gebäude, die eine Dachneigung von 12° – 30° aufweisen, dürfen, aufgrund der dörflich geprägten Umgebung nur Bedachungsmaterialien von den Farbtönen rot, braun oder grau zur Verwendung kommen.



- 1.1.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.1.4 Um den verzögerten Abfluss von Dachflächenwasser zu erreichen und einen Extremstandort für die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten, sind Dächer der Nebengebäude mit einer Dachneigung < 12° zu begrünen (Mindestschichtdicke > 10 cm unter Verwendung einer geeigneten Saatgutmischung).
- 1.1.5 Die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung < 12° sind ebenfalls wie in B 1.1.4 beschrieben zu begrünen. Von der Begrünung der Dächer der Hauptgebäude kann abgesehen werden, wenn eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert oder mindestens ein Baum 1. Ordnung pro 300 m<sup>2</sup> unbegrünter Dachfläche gepflanzt wird. Diese Bäume sind den Festsetzungen nach A 6.1.1 nicht anrechenbar.
- 1.1.6 Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

## **2. Geländemodellierungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Dauerhafte Geländemodellierungen von mehr als 0,80 m über Oberkante Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

## **3. Beläge und Oberflächenbefestigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung, mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,8$  (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.

## **4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 4.1 Einfriedungen, die an öffentlichen Straßen, Wegen oder Freiflächen angrenzen,
  - 4.1.1 sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über natürlichem Gelände bzw. Straßenrandstein durch Maschendraht- oder Metallgitterzäune zulässig.
  - 4.1.2 sind als Mauern oder undurchsichtige (tote) Grundstücksabgrenzungen nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- 4.2 Im Bereich der Sichtdreiecke zukünftiger Zufahrten zur Hüfinger Straße sind Grundstücksabgrenzungen von max. 0,80 m Höhe zulässig.

## **5. Entwässerung/ Rückhaltung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- 5.1 Die Oberflächen- und Dachflächenwasser des Flurstücks 2295 müssen in den nördlichen Graben gedrosselt eingeleitet werden. Die Einleitung ist auf ein Maximum von 344 l/s begrenzt. Die maximal mögliche Einleitung richtet sich nach der Grundstücksfläche anteilig an der Fläche des Flurstücks 2295:

$$\text{Grundstücksfläche} / \text{GE-Fläche (Flst. 2295)} \times 344 \text{ l/s} = x_{\text{max}}$$

- 5.2 Die Oberflächen- und Dachflächenwasser des Flurstücks 2295/2 müssen in den südlichen Graben gedrosselt eingeleitet werden. Die Einleitung ist auf ein Maximum von 606 l/s begrenzt. Die maximal mögliche Einleitung richtet sich nach der Grundstücksfläche anteilig an der Fläche des Flurstücks 2295/2:

$$\text{Grundstücksfläche} / \text{GE-Fläche (Flst. 2295/2)} \times 606 \text{ l/s} = x_{\text{max}}$$



- 5.3 Um zu verhindern, dass die maximale Einleitungsmenge überschritten wird, ist der **Hinweis unter „C Entwässerung“ von der Baugenehmigungsbehörde** zwingend zu beachten.
- 5.4 Die Rückhaltung des gedrosselten Abflussvolumens ist in Zisternen oder anderen oberirdischen Rückhalteinrichtungen vorzusehen und entsprechend zu dimensionieren. Die Anlagen müssen dicht sein um ein Eindringen in das Grundwasser zu verhindern.

## **6. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 6.1 Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Auf oder über dem Dach sind diese nicht zulässig.
- 6.2 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 25 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die Gesamtfläche von Werbeanlagen für wirtschaftlich eigenständige Unternehmen mit separaten Betriebsgebäuden geringfügig überschritten werden.
- 6.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m, Fahnenmasten von 6,00 m über natürlichem Gelände bzw. Straßenniveau nicht überschreiten. Sie sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 6.4 Werbeanlagen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Fläche dürfen nicht beleuchtet werden.
- 6.5 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

## **7. Beleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Beleuchtungskörper sind so zu installieren, dass die Lichtbestrahlung nicht nach Westen in Richtung Riedsee gerichtet wird.

## **8. Drainagen und Kellerabdichtung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Aufgrund des erhöhten Grundwasserspiegels sind Drainagen nicht zulässig. Die Dichtigkeit möglicher Unterkellerungen ist seitens der Bauherrschaft eigenverantwortlich sicher zu stellen.

## **C Hinweise und weitergehende Empfehlungen**

### **Altablagerungen und Bodenverunreinigungen**

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – des Schwarzwald-Baar-Kreises zu benachrichtigen.

Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 zu verfahren.



## **Altlasten**

Das Erdmaterial im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Altlasten belastet. Bauarbeiten sind daher fachgutachterlich zu begleiten. Für zu entsorgendes Material ist eine Deklarationsanalytik notwendig. Die Arbeiten sind mit dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – des Schwarzwald-Baar-Kreises abzustimmen.

Bei Teilflächen, die dauerhaft unbefestigt bleiben und nicht durch temporäre Lagerungen wie bspw. Bauschutt überdeckt werden, muss der Nachweis geführt werden, dass an der Erdoberfläche (Stärke 10 cm) kein teerhaltiger Straßenaufbruch liegt. Alternativ kann eine Abdeckung mit unbelastetem Erdmaterial in einer Schichtstärke von 10 cm aufgebracht werden.

## **Bauzeitbeschränkung**

Die im Umweltbericht unter 3.2.3.2 beschriebenen vorgezogenen CEF-Maßnahmen für den Flussregenpfeifer müssen vor Baubeginn der Nordhälfte (Flurstück 2295) des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden. Darüber hinaus kann die erstmalige Nutzung auf der Nordhälfte nur außerhalb der Brutzeit des Regenpfeifers (April - August) erfolgen. Es sei denn es kann durch einen Fachmann nachgewiesen werden, dass aktuell keine Ansiedlung erfolgt ist.

## **Bodenaustausch**

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten, sollen bei Bodenaustauschmaßnahmen keine lehmhaltigen Böden eingebracht werden.

## **Bodenschutz (§§ 1a Abs. 1 u. 202 BauGB u. 4 Abs. 2 BBodSchG)**

Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

## **Denkmalpflege (§ 20 DSchG)**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, ist dies unverzüglich gemäß § 20 DSchG dem Bauverwaltungsamt, Abteilung Bauordnung, Denkmalschutz, Herrn Andreas Beck bei der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, Tel. 0771 / 857-203 zu melden.

## **Entwässerung**

Die maximal zulässige Einleitung des Oberflächenwassers richtet sich nach dem Verhältnis zwischen Betriebsgrundstück und den Flurstücken 2295 und 2295/2. Bei der Bearbeitung eines jeden wasserrechtlichen Entwässerungsantrages sind daher zwingend die bereits genehmigten Einleitungsmengen der übrigen Betriebsflächen zu prüfen um eine Überschreitung der maximal einzuleitenden Menge zu verhindern.

Das Amt für Wasser- und Bodenschutz gibt den Hinweis, dass bei Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorfluter gemäß der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) Gewässertyp „G6“ und 15 Gewässerpunkte anzusetzen sind.





## **Gasleitung**

Jegliche Baumaßnahmen in einem Abstand von 10 m zur Gasleitung entlang der Hüfinger Straße sind mit dem Betreiber (ZVB Gasfernversorgung Baar) abzustimmen.

## **Gewässerrandstreifen**

Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Acker.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...]
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...]
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln [...] in einem Bereich von fünf Metern.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen [...]

## **Herstellung der nördlichen Zufahrt und der Einleitungsbauwerke**

Die Hinweise unter Kapitel 3.2.3.2 (V3 und V4) sind zu beachten. Die Arbeiten sind mit der Biberbeauftragten des RP Freiburg abzustimmen.

## **Hochwasserschutz**

Teile des Plangebiets an der Hüfinger Straße liegen im Hochwassergefahrenbereich größer dem eines hundertjährigen Hochwassers (>HQ100). Das hochwasserangepasste Bauen ist anzustreben, bauliche Anlagen sind entsprechend zu sichern.

## **Pflanzungen an der Hüfinger Straße**

Geplante Bepflanzungen (Pflanzgebote des textlichen wie auch zeichnerischen Teils) im Einzugsbereich der Kreisstraße sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Fahrbahnrand aufweisen. Es dürfen nur Bäume mit säulenartiger Kronenbildung gepflanzt werden. Bei der Festlegung der Baumart und des Abstandes zur Straße ist darauf zu achten, dass Astwerk nicht in den Sicherheitsraum der Straße wachsen können.

## **Private Zufahrt im Norden**

Der Bau der Zufahrt über das Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung und ist bibersicher auszuführen.

## **Vermessung**

Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt bezogenen digitalen Karte (BGrund) ausgearbeitet.



### **Verwendung recyclingfähiger Baustoffe**

Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

Donaueschingen, .....

.....

Erik Pauly

Oberbürgermeister