



STADTTEIL GRÜNINGEN

## **Bebauungsplan „Auf der Leimgrube“**

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**B - Hinweise, Empfehlungen**

Entwurf

Stand: 16.02.2017

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1532

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf „Sport- und Mehrzweckhalle“</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	3.1 Zulässige Grundfläche (GR).....	3
	3.2 Höhe der baulichen Anlagen .....	4
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>4</b>
	4.1 Baugrenzen .....	4
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>4</b>
	5.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	4
	5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	4
<b>6</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b> .....	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>4</b>
	7.1 Baumpflanzungen.....	4
	7.2 Heckenpflanzungen.....	5
<b>8</b>	<b>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFB)</b> .....	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>5</b>
	9.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge .....	5
	9.2 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung.....	5
	9.3 Metalleindeckungen von Dächern .....	5
<b>B</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>20-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Hinweise auf Ablagerungen</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Bodenschutz / Umgang mit Bodenmaterial</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Grundwasserschutz:</b> .....	<b>8</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

### **1 Flächen für den Gemeinbedarf „Sport- und Mehrzweckhalle“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

zulässig sind:

„Sport- und Mehrzweckhalle“ für sportliche, kulturelle, schulische und soziale Nutzungen sowie sonstige, dem Nutzungszweck zuzuordnende Anlagen.

### **2 Flächen für Sport- und Spielanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

zulässig sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil folgende Nutzungen:

Vereinsheim, Hartplatz, Rasenspielfläche, Spielplatz, Freizeitwiese, Wiesenparkplatz sowie sonstige, dem Nutzungszweck zuzuordnende Anlagen.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

#### **3.1 Zulässige Grundfläche (GR)**

(§ 19 BauNVO)

Die im Bereich der **Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Mehrzweckhalle“** festgesetzte maximale Grundfläche (GF) von 1.200 qm darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 2.500 qm überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundfläche von 3.600 qm sind zulässig mit Flächen, die mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden.

Die im Bereich der Fläche für **Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“** festgesetzte max. Grundfläche von 300 qm darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer max. Grundfläche von 700 qm überschritten werden.

### **3.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird für die vorgesehenen Baufenster jeweils durch Planeinschrieb festgesetzt:

Bezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist der oberste Abschluß des Gebäudes, bzw. der höchste Punkt des Daches (z.B. First).

Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens. Ergeben sich durch die Geländemodellierung unterschiedliche Höhen, ist der höchste Punkt des anschließenden Geländes maßgebend.

## **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

### **4.1 Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baufenstern in den zeichnerischen Festsetzungen bestimmt.

## **5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

### **5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

### **5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

## **6 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zulässige Anlagen und Nutzungen entsprechend Nr. 2.

## **7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### **7.1 Baumpflanzungen**

Im Planbereich sind mind. 20 hochstämmige einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung bzw. hochstämmige Obstbäume fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die Mindestpflanzqualität beträgt Solitär Hochstamm, 3xv m. Db., 16-18 cm StU. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen ein Befahren zu schützen.

[ Hinweise: Die genauen Standorte sind im Zuge der Freiflächenplanung festzulegen. Empfehlungsliste einheimischer Baum- und Straucharten: [http://www.gvv-umweltbuero.de/fileadmin/broschueren/Pflanzliste\\_Bplan.pdf](http://www.gvv-umweltbuero.de/fileadmin/broschueren/Pflanzliste_Bplan.pdf) ]

## **7.2 Heckenpflanzungen**

Zur Einbindung der Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Mehrzweckhalle“ in die Landschaft wird die Anlage eines Gehölzstreifens (s. Planeintrag) aus einheimischen Straucharten festgesetzt. Die Pflanzung soll als lockere Hecke entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Eingriffsbereichs auf einer Breite von mind. 2,5 m erfolgen.

[Empfehlungsliste einheimischer Baum- und Straucharten: [http://www.gvv-umweltbuero.de/fileadmin/broschueren/Pflanzliste\\_Bplan.pdf](http://www.gvv-umweltbuero.de/fileadmin/broschueren/Pflanzliste_Bplan.pdf)]

## **8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFB)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In den Randbereichen des Sportplatzgeländes befinden sich ein Mosaik aus Hecken, Feldgehölzen, Wiesen- und Ruderalflächen sowie 5 Solitäräume. Diese Flächen sind im Plan gekennzeichnet als Flächen mit Pflanzbindung (PFB).

Die bestehenden Bäume sowie die Hecken- und Gehölzbereiche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die übrigen Bereiche ist eine Intensivierung der Nutzung ausgeschlossen.

## **9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **9.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und zu begrünen (Abflussbeiwert < 0,8).

### **9.2 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

### **9.3 Metalleindeckungen von Dächern**

Für Bedachungen und Anlagen zur Regenwasserableitung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle, bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

*Aufgestellt:*

*kommunalPLAN GmbH*

*Tuttlingen, 16.02.2017*

## B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

### 1 20-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere 20-kV-Freileitungen der Energiedienst (ED) Netze GmbH. Die Leitungen und deren Schutzzonen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

Eine Unterbauung der 20 kV Leitungen ist innerhalb der Schutzbereiche unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände von den Leiterseilen nach Vorgabe der maßgeblichen Richtlinien möglich. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger wird empfohlen: *ED Netze GmbH, Schildgasse 20, D-79618 Rheinfelden, Tel.: 07623 / 92260.*

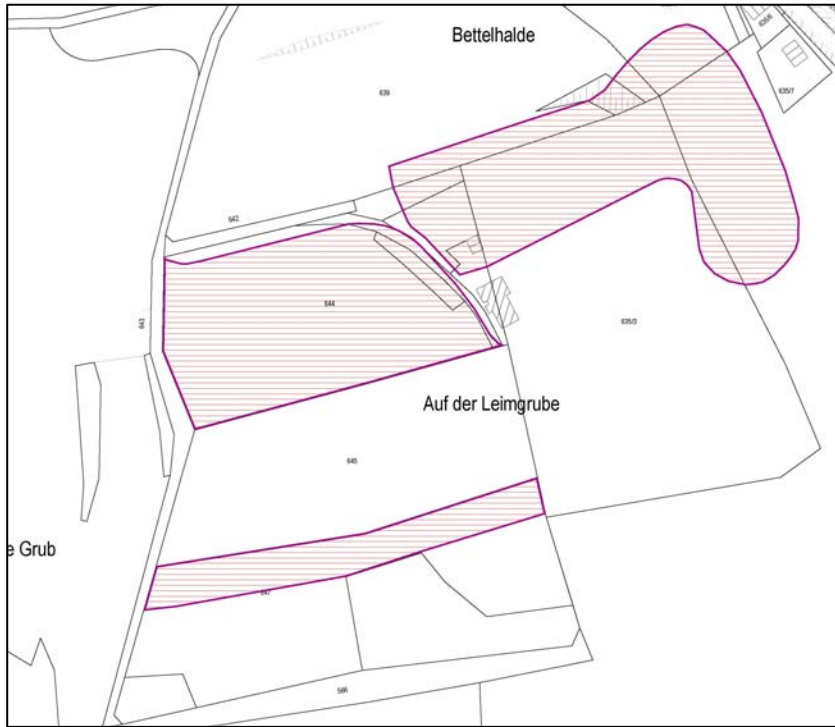
### 2 Hinweise auf Altablagerungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

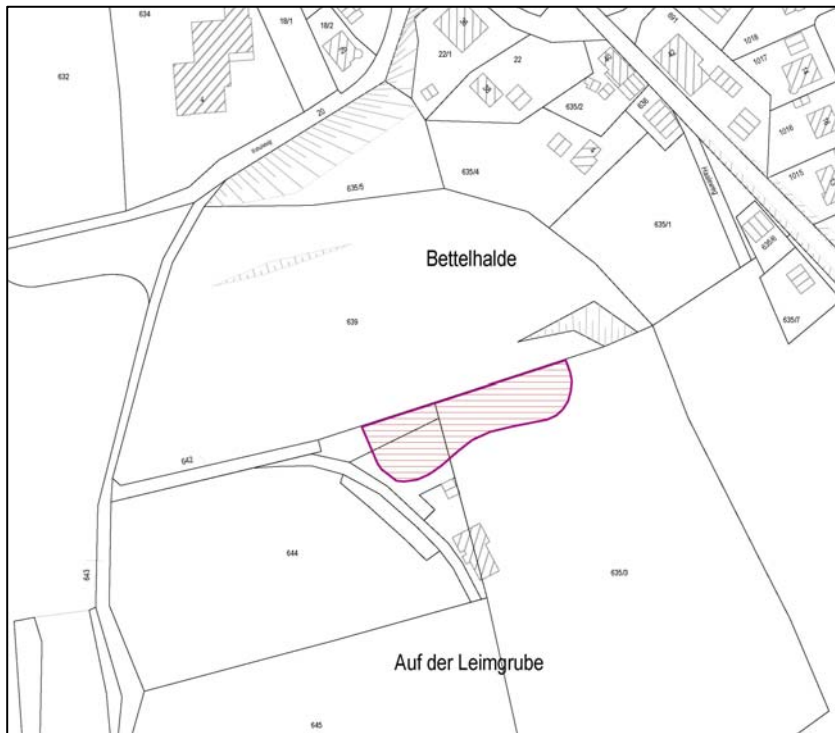
Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich die Altablagerungen „Steinbruch Schasloch“ und „Aufschüttung beim Sportplatz“. Bei diesen beiden Altablagerungen handelt es sich um sogenannte B-Fälle mit Entsorgungsrelevanz. Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Die Lage der Altablagerungen ist in folgenden Planbildern dargestellt. Die „Aufschüttung beim Sportplatz“ liegt innerhalb der östlichen Teilfläche des „Steinbruchs Schasloch“. Ein Eingriff in diese Flächen wird im Zuge der Baumaßnahmen nicht erwartet. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen dennoch optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.





Erfassung alltlastverdächtiger Flächen im Schwarzwald-Baar-Kreis  
AA Steinbruch Schasloch/ Erddeponie, Flächen-Nummer 01154-000



Erfassung alltlastverdächtiger Flächen im Schwarzwald-Baar-Kreis  
AA Aufschüttung beim Sportplatz, Flächen-Nummer 01129-000

### 3 Bodenschutz / Umgang mit Bodenmaterial

Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz (LRA SBK):

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben

wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Fahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. (Diese Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu).

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

#### **4 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.