



## **Bebauungsplan „Kreistierheim“**

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

Entwurf

Stand: 11.07.2017

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1705

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	1.1 Sondergebiet (SO) „Tierheim“ .....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Grundflächenzahl .....	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
	3.2 Bauweise .....	4
<b>4</b>	<b>Private Grünflächen</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFB)</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>5</b>
	6.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge .....	5
	6.2 Außenbeleuchtung .....	5
	6.3 Metalleindeckungen von Dächern .....	5
<b>7</b>	<b>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind / Anbauverbot B 27</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> .....	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</b> ...	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Bodenschutz / Umgang mit Bodenmaterial</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“ / Grundwasserschutz</b> .....	<b>8</b>

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauNVO)

#### 1.1 Sondergebiet (SO) „Tierheim“

(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierheim“ dient zur Unterbringung von Haustieren aller Art. Im Sondergebiet sind der Eigenart des Gebiets entsprechende und der Versorgung dienende Anlagen zulässig:

- Verwaltungsgebäude,
- Gebäude,
- Kiosk,
- feste Freigehege,
- sonstige Anlagen, die der Haltung und Betreuung der Tiere dienen,
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- im Teilbereich SO-2 sind zudem Wohnungen für Aufsichts-, Betreuungs- und Bereitschaftspersonen zulässig, die dem Tierheim zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- für das Baufeld SO-1 mit „I“ (1 Vollgeschoß) bzw.
  - für das Baufeld SO-2 mit „II“ (2 Vollgeschosse)
- festgesetzt.

## 2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

**Höhenlage der baulichen Anlagen:** Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit wird für das gesamte Baugebiet als Mindestmaß für die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) eine NN-Höhe von 676,00 m.ü.NN festgesetzt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch Einschrieb der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH-max., im m. ü. EFH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt.

Für das gesamte Baugebiet wird ein Höchstmaß von 8,00 m festgesetzt, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe als unteren Bezugspunkt (EFH).

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

## 3 Bauweise und Baugrenzen

(§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Carports,
- bis zu maximal vier Garagen,
- feste Freigehege,
- Kiosk,
- sonstige Anlagen, die der Haltung und Betreuung der Tiere dienen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Mit baulichen Nebenanlagen ist zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Wegen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

### 3.2 Bauweise

Die Bauweise wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt als:

- o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO (Baufeld SO-2)
- a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO (Baufeld SO-1)

Für die abweichende Bauweise gelten folgende Bestimmungen:

- Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

#### **4 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zweckbestimmung „Auslauf“-Flächen: Die privaten Grünflächen dienen der Nutzung im Zusammenhang mit der angrenzenden Tierheimnutzung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes sind die bestehenden Alleebäume entlang des Brigachwegs dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Falls dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt. Die zu erhaltenden Bäume sind, insbesondere bei Baumaßnahmen, vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **6.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

##### **6.2 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.

##### **6.3 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.

#### **7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Innerhalb der bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der zuständigen Leitungsträger zulässig.

Folgende Leitungen sind zu berücksichtigen:

Fläche LR-1 (Leitungsrecht 1):

- Zwei Abwasserdruckleitungen (DN 1000 und DN500)
- 20 kV Unterflurkabel

- Hauptwasserleitung (DN 100)
- Brauchwasserleitung (d125) mit Steuerkabel.

Fläche LR-2 (Leitungsrecht 2):

- Gashochdruckleitung D 250 (Stadtwerke Villingen-Schwenningen).

## **8 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind / Anbauverbot B 27**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Bundesstraße 27 ist ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten. Hochbauten jeder Art (einschließlich Werbeanlagen) dürfen innerhalb der Anbauverbotszone nicht errichtet werden. Im Bebauungsplan ist die Anbauverbotszone dargestellt.

## **9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Schalleinwirkungsbereich der Bundesstraße B 27. Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Innerhalb der Baufläche SO-2 sind Wohnungen nach Maßgabe der Ziffer 1.1 zulässig. Alle schutzwürdigen Räume der zulässigen Wohnungen müssen über eine natürliche Belüftungsmöglichkeit an der Nord-, West- oder Südfassade verfügen. Außenwohnbereiche sind an der Westfassade vorzusehen.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche IV (66 – 70 dB(A)) und V (71 – 75 dB(A)) festgesetzt.

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (Baufeld SO-2) ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit über Fassaden erfolgen kann, die im zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich IV oder V gekennzeichnet sind.

*Auf die „Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm“, Bericht Nr. 17 GS 059 vom 29.05.2017 der Soundplan GmbH, Backnang, wird ergänzend verwiesen.*

Aufgestellt:

Tuttlingen, 11.07.2017

kommunalPLAN GmbH

## B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

### 1 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Altablagerung Haberfeld.

Die Altlastenfläche/altlastenverdächtige Fläche wird hiermit gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan dargestellt.

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.



Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Schwarzwald-Baar-Kreis

AA Haberfeld, Flächen-Nummer 00010-000

### 2 Bodenschutz / Umgang mit Bodenmaterial

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.

### **3 Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“ / Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Gutterquelle“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes SBK zum Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“ vom 25.01.1977 sind zu beachten.

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