



Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II“

Satzungsbeschluss

09.02.2026

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II“ vom 09.02.2026

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (GE)

- gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Lagerhäuser, Speditionen und Fuhrunternehmen
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Einzelhandelsbetriebe
5. Vergnügungsstätten

1.1.3. Nach § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 6 (1) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für soziale Zwecke wie Kindergärten, Kindertagespflegestätten, Kinderkrippen etc.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung der

- Höhe baulicher Anlagen (GH) und
- der Grundflächenzahl (GRZ).

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) einzuhalten. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes bzw. Oberkante der Brüstung ohne technische Aufbauten und ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN; DHHN2016).

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschritten werden. Hiervon abweichend dürfen Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die maximal zulässige Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschreiten.

2.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs: 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)**3.1 Baugrenzen**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen**3.2 Bauweise**
Als Bauweise wird die abweichende (a) Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt. Die abweichende weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als Gebäude bis max. 100m Länge zugelassen werden.**4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)****4.1 Firstrichtung**
Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)****5.1.** Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.**6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) entsprechend Planeintrag****6.1** Öffentliche Grünfläche entsprechend Planeintrag**6.2** Verkehrsgrün entsprechend Planeintrag

7. Flächen für die Abwasserentsorgung (Regenrückhaltung) (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltung:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Westen des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung festgesetzt.

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB)

9.1 Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.4 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25b BauGB)**10.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation****10.1.1 Außenbeleuchtung (Maßnahme M1 UB):**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Außentemperatur der Lampen darf max. 40 °C betragen.

Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

10.1.2 Dachdeckung (Maßnahme M2 UB):

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

10.1.3 Wasserdurchlässige Beläge (Maßnahme M3 UB)

Wege, Gebäudezugänge, Feuerwehrezufahrten und oberirdische Stellplatzflächen für PKW sind in wasserdurchlässiger Ausführungen (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,4$) herzustellen, z. B. als Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrassen, soweit Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

10.1.4 Dachbegrünung (Maßnahme M4 UB):

Flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu einem Anteil von mindestens 75% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mind. 10 cm aufweisen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

10.1.5 Begrünung öffentliche Grünflächen (Maßnahme M5 UB):

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Mähwiesen (ein- bis zweimalige Mahd mit Abfuhr des Grünschnittes) mit Anpflanzungen aus standortgerechten Baum- und Straucharten anzulegen.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) festgesetzt. Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 5 m verschiebbar.

Der Lärmschutzwall im westlichen Geltungsbereich (Höhe ca. 2,50 m) ist beidseitig auf den Böschungsflächen mit standortgerechten, artenreichen Hecken (Laubsträucher, Qualität: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100) zu bepflanzen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste.

Die öffentliche Grünfläche ist für die Dauer von Bauarbeiten auf angrenzenden Flächen durch einen mind. 2,00 m hohen Bauzaun vor Betreten und Befahren zu schützen.

10.1.6 Begrünung der privaten Grundstücksflächen (Maßnahme M6 UB):

Innerhalb des Plangebietes ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen. Verkehrsbegleitende Bäume können angerechnet werden.

Nicht mit Bäumen gestaltete Bereiche sind mit Bodendeckern, Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer standortgerechten Wiesen-Saatgutmischung anzusäen.

10.1.7 Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen (Maßnahme M7 UB):

Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm) im unmittelbaren Umfeld der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage.

Pflanzquartiere sind als offene, begrünte und gegen Überfahren zu schützende Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² und unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m³ überbaubarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

10.1.8 Verkehrsbegleitende Baumpflanzungen (Maßnahme M8 UB):

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind verkehrsbegleitend Standorte für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm). Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage. Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 5 m verschiebbar. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

Pflanzquartiere sind als offene, begrünte und gegen Überfahren zu schützende Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² und unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m³ überbaubarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

10.1.9 Verkehrsgrünflächen (Maßnahme M9 UB):

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Diese sind mit einer geeigneten, artenreichen Saatgutmischung (Anteil Blumen mind. 30 %) und / oder Bodendeckern zu begrünen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage.

10.1.10 Begrünung des Retentionsbeckens (Maßnahme M10 UB):

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung Regenrückhaltung/Retention, ist mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

10.1.11 Erhalt von Heckenstrukturen und Ergänzung (Maßnahme M11 UB):

Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten sowie durch standortgerechte Bäume und Sträucher (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Heister verpflanzt, mind. 150-200), Laubsträucher, Qualität: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100) zu bepflanzen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste.

10.2 Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Prognose der Auswirkungen in Kapitel 6 des Umweltberichts zeigt, dass die erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Tiere durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur teilweise ausgeglichen bzw. kompensiert werden können.

Die verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen werden durch die nachfolgenden Maßnahmen kompensiert.

10.2.1 Maßnahme 1:

Ausgleich Feldhecke auf dem Flurstück Nr. 1275, Gemarkung Niedereschach:

10.2.2 Maßnahme 2:

Ökokontomaßnahme Schlietshalde, Flurstück 1167, Gemarkung Niedereschach:

10.2.2 Maßnahme 3:

Ökokontomaßnahme Fahrenberg, Flurstück 1075, Gemarkung Niedereschach-Fischbach Aktenzeichen 326.02.011.01:

11. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

hier Lärmschutzwall in Erdbauweise

12. Wasserschutzgebiet / Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II“ betrifft die Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Nr. 325-038 (Keckquellen 1-3), festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 15.11.1994 für die Wasserversorgung von Villingen-Schwenningen, Dauchingen, Tuningen und Deißlingen.

Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten.

Insbesondere gelten nachfolgende Bestimmungen (nicht abschließende Aufzählung):

1. für das Verlegen von Abwasserleitungen, deren Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte keine Gewähr für dauerhafte und völlige Dichtheit bieten (§ 4 Abs. 1 Nr. 14 RVO).

Das Amt für Wasser- und Bodenschutz verweist auf die sich daraus ergebenden erhöhten Anforderungen an die Dichtheit von Rohrleitungen. Für Abwasserleitungen sind Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte zu wählen, die eine hinreichende Gewähr für völlige und dauernde Dichtheit bieten.

Um die dauerhafte Dichtheit zu gewährleisten, sind Vollwandrohre mit der Ringsteifigkeit SN10 (z. B. AWADUKT PP Fusion, Hochlastkanalrohre PP-HM) mit geeigneten Steckmuffenverbindungen oder gleichwertig (gemäß DIN 1852/1) zu wählen.

Das vom Abwasserrohr zusammen mit dem anschließenden Schacht gebildete Kanalsystem ist als stoffschlüssiges Gesamtsystem auszubilden.

2. Weiterhin formuliert die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Anforderungen bzw. Verbote hinsichtlich des Umgangs und der Lagerung von und mit wassergefährdenden Stoffen (§ 4 Abs. 1 Nrn. 15 und 16 RVO).
3. Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.
4. Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
5. Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt.
6. Die Grundstückseigentümer sind darüber zu informieren, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen verboten sind.

Sofern sich bezüglich der im Einzelfall geplanten Bauausführung (oder der zukünftigen Nutzung) Sachverhalte ergeben, die von den in der Rechtsverordnung formulierten Festlegungen und Verboten berührt sind, ist die Erteilung der grundsätzlich erforderlichen wasserrechtlichen Befreiung gemäß § 52 WHG in jedem Einzelfall vom jeweiligen Bauherrn beim Landratsamt Rottweil – Umweltschutzamt – zu beantragen.

13. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Offener Entwässerungsgraben:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Norden, Westen und Osten innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche zur Führung eines offenen Entwässerungsgrabens zur Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser aus der angrenzenden Flur festgesetzt.

14. Pflichten des Eigentümers gem. § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

15. Grenzen

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

Pflanzliste*Allgemeines*

Zu den geeigneten Baum- und Straucharten für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zählen die nachfolgend angeführten Gehölze.

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten:

- Laubbäume für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen, für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche:

Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm

- Laubsträucher für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie des Lärmschutzwalls:

Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100

- Laubbäume und- sträucher für die Ergänzung der Hecke im Nordwesten des Plangebietes:

Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Heister verpflanzt, mind. 150-200)

Laubsträucher, Qualität: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100)

Pflanzzeit

Für ein gutes Anwachsen, insbesondere von wurzelnackter Ware, wird der Herbst empfohlen. Auf ausreichende Bewässerung über den Sommer ist insbesondere in den ersten Jahren zu achten.

Begrünung Stellplätze / straßenbegleitende Bepflanzung

Für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme geeignet.

Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtsbereich, Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.

Acer platanoides 'Cleveland'

Spitz-Ahorn 'Cleveland'

Acer platanoides 'Emerald Queen'

Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'

Prunus avium 'Plena'

Gefülltblühende Vogel-Kirsche

Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Chinesische Wild-Birne

Sorbus intermedia 'Brouwers'

Schwedische Mehlbeere

Tilia cordata 'Rancho'

Winter-Linde 'Rancho'

Zudem geeignet sind Bäume der GALK-Straßenbaumliste:
<http://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume/>

Begrünung der Grünflächen und unbebauten Grundstücksflächen, des Lärmschutzwalls und Heckenpflanzungen

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden, z. B. Äpfel (Schöner aus Boskoop, Schöner aus Wiltshire, Maunzenapfel, Osnabrücker Renette), Birnen (Palmischbirne, Großer Katzenkopf, Schweizer Wasserbirne, Amanlis Butterbirne, Anjou-Birne), darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bodendecker / Niedrige Gehölze für flächige Bepflanzung (nicht innerhalb der Grünfläche im Westend des Plangebietes)

Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Euonymus fortunei 'Coloratus'	Kletter-Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Rosa spec. ver.	Bodendecker-Rose (diversen Sorten)
Spiraea japonica	Japanische Spiere

Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Begrünung von Fassaden sowie von Nebenflächen wie Mülltonnenplätze Stütz- und sonstigen Mauern

Für die Begrünung von Fassaden und Mauern sind folgende Arten geeignet.

Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.

Clematis-Hybriden	Waldrebe (in Sorten)
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu (selbsthaftend, stark wachsend)
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt (starkwachsend)
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein (selbsthaftend, stark wachsend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein (selbsthaftend, stark wachsend)
Rosa sp. (kletternde Arten)	Kletterrose

Öffentliche Grünflächen

Die per Planeintrag festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind außerhalb der Bereiche, die für Entwässerung und Retention genutzt werden, als arten- und blütenreiche standorttypische Wiese mit zu entwickeln. Es sollte autochthones Saatgut (Produktionsraum 7 - Süddeutsches Berg- und Hügelland, Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland) verwendet werden.

Pflege / Nutzung: Zweimalige Mahd, je nach Nutzung und Witterungsverlauf mit Abräumen des Mahdgutes.

Dachbegrünung

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.

Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.

Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz (Maßnahme H3 UB)

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgetragen wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge 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.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. 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.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.

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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - Mitzuteilen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bodenschutzkonzept und Bodenkundliche Baubegleitung:

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Zu den Einwirkungen zählen neben der Versiegelung durch Bauwerke auch die Erschließungsmaßnahmen für z. B. Kanalisation oder Straßen sowie jede Art von Erdbauarbeiten. Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, so kann das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz als zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Bodendenkmalschutz (Maßnahme H5 UB)

Sollten bei Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(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 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.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Mittleren Muschelkalks, welcher von der Trochitenkalk-Formation überlagert wird. Lokal werden die Festgesteine von Lösslehm sowie Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit bedeckt. Im östlichen Teil des Plangebietes bilden Anthropogene Ablagerungen (Auffüllungen/Aufschüttungen) den oberflächennahen Baugrund. Nach Topographischer Karte handelt es sich hierbei um eine Deponie. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen im Plangebiet.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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.

Schutz des Grundwassers

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

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. Drän- oder Quellwasser darf keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.

Abwasserentsorgung

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist (siehe Unterpunkt Dezentrale Beseitigung). Ist eine dezentrale Bewirtschaftung nicht möglich, so sollen die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Wir weisen darauf hin, dass öffentliche Abwasseranlagen gemäß § 48 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird des Weiteren auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Der Einsatz von Retentionszisternen wird empfohlen.

Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen §8a (KSG BW)

Beim Neubau von Nichtwohngebäuden ist auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde eingeht oder ab diesem Zeitpunkt im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen. Beim Neubau von Wohngebäuden gilt diese Pflicht ab dem 01. Mai 2022.

Zeitpunkt von Gehölzrodungen (Maßnahme H1 UB)

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

Baumschutzmaßnahmen (Maßnahme H2 UB)

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind Vegetationsflächen, Pflanzenbeständen und Bäume, einschließlich ihres Wurzelraumes (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen (z. B. Stammsicherung, Erstellung eines Wurzelvorhangs, Kronenrückschnitt) in Abstimmung mit der Stadt Niedereschach festzulegen.

Altlasten (Maßnahme H4 UB)

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Reduktion von Aushubmassen im Zuge der Erschließung und Aufsidelung des Plangebiets

Eine Aufbereitung des Unterbodens vor Ort z. B. durch Zerkleinern des Steinanteils mittels Anbaubrecher, um Material zur Baugrubenverfüllung oder für den Unterbau zu generieren.

Das Durchsieben von steinigem Oberboden ermöglicht auch in Hausgärten dessen Verwendung.

Für nicht verwendbare Aushubmassen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen sollen frühzeitig entsprechende Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden, wie beispielsweise in Lärmschutzwällen. Dies kann sowohl innerhalb des Baugebiets, wie auch durch Verwertungsmaßnahmen außerhalb geschehen.

Geothermie

Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebiets „Keckquellen 1-3“ ist nicht genehmigungsfähig. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

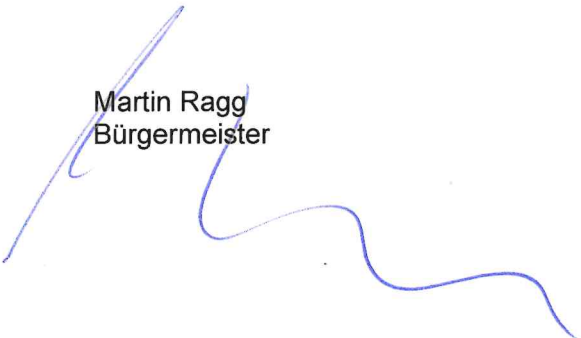
Zugänglichkeit und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen über eine Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen/Stellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte verfügen (siehe § 2 LBOAVO). Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Stellen bis 8 m ist dies eine tragbare Leiter (vierteilige Steckleiter), von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, muss eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen vorhanden sein.

Die Planstraßen und Kurvenradien sind so auszuführen, dass eine Durchfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Für Straßen auf Grundstücken sind der § 2 LBOAVO und die VwV Feuerwehrflächen einzuhalten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Niedereschach, **0 2. 03. 2026**

Martin Ragg
Bürgermeister



C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

1. Dachform, Dachneigung

- 1.1. Dachform bei Haupt- und Nebengebäuden freibleibend, die max. Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Dächer sind mit einer Neigung von 0° - 15° zulässig

2. Äußere Gestaltung

- 2.1 Dächer
Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Grelle oder reflektierende Oberflächen mit Ausnahme von Solaranlagen sind nicht zulässig.
Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei), darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für derartige Dachflächen einfordern.“

3. Entwässerung

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen.
Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

4. Einfriedung (Maßnahme M12 UB) (§ 74 Abs. 1 LBO)

Als Einfriedungen sind offene Metall- und Holzzäune entlang der Erschließungsstraßen bis 1,20 m Höhe und im übrigen Bereich bis 2,00 m Höhe zulässig. Diese sind bei fehlendem Seitenstreifen 0,50 m hinter den Fahrbahnrand (Bordstein) zurückzusetzen.
Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.
Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Geeignete Arten für Hecken enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste.
Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.
Auf geschlossene Einfriedungen ist möglichst zu verzichten. Zumindest aber sind Einzäunungen am Boden durchlässig, mit einem Mindestabstand von 20 cm (besser 30 cm) vom Boden auszuführen, um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäugern zu minimieren.

5. Stellplätze, Nebenflächen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 LBO)

5.1 Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Baugesuch ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muss nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen und sämtlichen geplanten Veränderungen / Modellierungen der Geländeoberfläche geben. Fertigstellungstermin für die gemäß diesem Freiflächengestaltungsplan festgelegten Anpflanzungen ist die nächste, auf den Termin der Rohbauabnahme folgende Pflanzperiode.

5.2 Gestaltung von Nebenflächen und Stützmauern (Maßnahme M13 UB)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Stützmauern mit einer Höhe über 1,00 m sind ebenfalls mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt 1 Pflanze je 2,50 m Wandlänge. Pro Kletterpflanze ist eine offene Pflanzfläche von mind. 0,5 m² herzustellen.

Geeignete Arten für die Begrünung enthält die beigefügte Pflanzliste.

5.3 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Im Zuge dessen sind 3m tiefe Sichtfelder, die von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung und baulichen Anlagen ab einer Höhe von 0,8m über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

5.4 Stellplatzanzahl, Tiefgaragen etc.

Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eingerichtet werden.

Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden

6. Verwendung offenporiger Beläge (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugeinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. Für die Flächenbeläge wird ein Abflussbeiwert von 0,4 oder weniger festgesetzt.

Zulässige Beläge Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasenfugen
- Rasengittersteine

- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch

7. Zeitpunkt der Begrünungen (Maßnahme M14 UB) (§ 74 Abs. 1 LBO)

Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen

8. Oberflächen- und Dachwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Nichtschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser wird der zentralen Rückhalteanlage zugeführt. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den a.a.R.d.T. entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln. In die Behandlungsanlage ist eine Absperrvorrichtung für den Havariefall zu integrieren. Flächen, auf denen eine Reinigung von Fahrzeugen, Maschinen und ähnliches vorgesehen ist, müssen mit entsprechenden vorgeschalteten Behandlungsanlagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweis: nach Möglichkeit ist unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern

9. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind:

- nur an der Stätte der Leistung,
- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- nur bis zur Traufhöhe zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 25 % der jeweiligen Fassaden, bzw. eine maximale Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

10. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

12. Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

Niedereschach, **0 2. 03. 2026**

Martin Ragg
Bürgermeister

