

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

- 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m<sup>2</sup> beträgt.
- 1.1.2 Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind im Erdgeschoss nicht zulässig.
- 1.1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- 1.1.4 Vergnügungsstätten (inkl. Wettbüros), Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.
- 1.1.5 Tankstellen sind nicht zulässig, ausgenommen sind E-Ladestationen und Betriebs-tankstellen.
- 1.1.6 Selbstständige Lagerflächen sowie selbstständige Stellplätze sind nicht zulässig.
- 1.1.7 Werbeanlagen (Fremdwerbung), die nicht im Zusammenhang mit der im Geltungsbereich angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen, sind nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

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

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

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 14

- 1.3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.3.1 Im Gewerbegebiet gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe in m ü. NHN (Meter über Normalhöhenull). Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.3.2 Die festgesetzten Höhen können durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 2 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6 Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 1.6.1 Je Baugrundstück sind bis zu 2 Zufahrten von insgesamt maximal 16,00 m Breite zulässig.
- 1.6.2 Die offenen Entwässerungsgräben entlang der Erschließungsstraße dürfen für Zufahrten auf die privaten Baugrundstücke überdeckt werden. Dabei muss die Durchgängigkeit der Entwässerungsgräben gewährleistet bleiben.
- 1.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12, 14 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- Hinweis:**  
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.8 Öffentliche Grünfläche** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.8.1 Die öffentlichen Grünflächen (ÖG1 – ÖG3) sind als extensive artenreiche Wiesen anzulegen und zu pflegen.
- 1.8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Entwässerungs- und Retentionsgräben sowie Retentionsmulden zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Im Plangebiet sind alle Gebäude auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv, flächig und dauerhaft zu begrünen. Es ist mageres, phosphatarmes Substrat zu verwenden. Ansaatstärke je nach Angaben des Herstellers. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaik oder Solarthemie ist zulässig und erwünscht.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 14

- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.9.3 Stellplatzflächen für PKW sind mit Ausnahme von Fahrgassen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.9.4 Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) zu befestigen.
- 1.9.5 Die von der öffentlichen Grünfläche (ÖG3) umgebenen Gehwegeflächen sowie der Wirtschaftsweg sind mit einem wassergebundenen Belag auszuführen.
- 1.9.6 Bei den öffentlichen Grünflächen (ÖG1-ÖG3) ist im ersten Jahr ein früher Schröpfschnitt (Schnitthöhe mind. 10 cm) ca. im Mai/Juni erforderlich, der zweite Schnitt erfolgt dann erst nach Aussamen der Kräuter ca. September. Je nach Witterungsverlauf kann eine zweimalige Mahd notwendig werden. Ggf. sind auch in den Folgejahren Schröpfschnitte zur Zielerreichung durchzuführen. Danach erfolgt die Pflege wie unter dem folgenden Absatz beschrieben. Ab dem zweiten Jahr muss folgende dauerhafte Pflege / Nutzung erfolgen: Mahd zweimal im Jahr, der erste Schnitt erfolgt zum Hauptblütezeitpunkt der bestandsbildenden Gräser (frühestens Ende Mai), der zweite Schnitt mindestens 8 Wochen später. Abfuhr des Mähguts. Keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden.
- 1.9.7 Die Entwässerungs- und Retentionsgräben sowie Retentionsmulden sind als wechselfeuchte Wiesenfläche anzulegen (Einsaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland, Produktionsraum 8). Eine Entwicklung von Hochstauden im Bereich der Entwässerungs- und Retentionsgräben sowie Retentionsmulden ist zulässig. Bei Auftreten von Neophyten (z.B. Indisches Springkraut) oder Dominanzbeständen ungewünschter Arten, welche den Erfolg der Maßnahme gefährden, sind zusätzliche Pflegeeingriffe, wie z.B. Mahd vor Aussamen der ungewünschten Arten, durchzuführen. Die Entwässerungs- und Retentionsgräben sowie Retentionsmulden sind 1-2 mal jährlich zu mähen, der erste Schnitt erfolgt Ende April / Anfang Mai. Das Mähgut ist abzufahren. Im Bereich von Hochstaudenfluren ist eine abschnittsweise Mahd ausreichend, bei der jeder Abschnitt alle 3-4 Jahre gemäht wird.
- 1.9.8 Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von mindestens 15 cm einzuhalten. Ausnahmen sind bei sicherheitstechnischen Bedenken für Schutzbedürftige zulässig.
- 1.9.9 Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden. Die Beleuchtungsintensität ist auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Reduzierung der Lichtintensität und ggf. der Farbtemperatur durch geeignete Steuerungssysteme (z.B. Bewegungsmelder, Dämmerungssensoren Zeitschaltungen) möglich ist. Insbesondere die Grünflächen im Osten, die östlich

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 14

angrenzende Deggenhauser Aach mit Gehölzstreifen sowie die Gehölze im Süden und die südlich angrenzende freie Landschaft müssen unbeleuchtet bleiben.

- 1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.10.1 Zur Anlage der extensiven artenreichen Wiesen der öffentlichen Grünflächen ÖG1-ÖG3 erfolgt entweder ein Mähgutübertrag von einer geeigneten Spenderfläche in der Umgebung oder eine Einsaat:
- Mähgutübertrag: Spenderfläche im ersten Aufwuchs mähen und Mähgut unverzüglich laden (z.B. mit Häcksler in Miststreuer laden) und ausbringen. Mähgut gleichmäßig mit einer Stärke von ca. 5 bis 10 cm verteilen. Herstellung des Bodenschlusses durch Anwalzen.
  - Einsaat: Es ist eine autochthone Wiesenmischung mit hohem Kräuteranteil einzusäen (Ansaatstärke ca. 3 g/m<sup>2</sup>).
- 1.10.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG1 sind 7 Bäume in einem Abstand von 7,5 m zum Straßenrand der Kreisstraße K7759 zu pflanzen.
- 1.10.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG3 sind 11 Bäume zu pflanzen. Der genaue Standort der Pflanzung kann um bis zu 5 m abweichen.
- 1.10.4 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb des Entwässerungsgrabens 17 Bäume zu pflanzen. Die Baumstandorte können in begründeten Fällen, wie beispielsweise für Grundstückszufahrten, um bis zu 5 m verschoben werden.
- 1.10.5 Im Bereich der Wendeanlage ist ein Baum zu pflanzen.
- 1.10.6 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene acht Stellplätze je ein heimischer Baum zu pflanzen. Bei PV überdachten Stellplätzen kann auf die Pflanzung verzichtet werden.
- 1.10.7 Für alle Baumpflanzungen gelten folgende Vorgaben:
- Verwendung von Arten (siehe Pflanzliste 1 und 2 im Anhang)
  - Pflanzqualitäten: Stammumfang mind. 16-18 cm
  - Die Baumquartiere müssen einen durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Die Befestigung erfolgt mind. mittels Zweipflock, Verbiss- und Wühlmausschutz ist anzubringen.
- 1.10.8 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.
- 1.10.9 Im Bereich der gekennzeichneten Fläche F1 sind zur Ortsrandeingrünung Sträucher (siehe Pflanzliste 3 im Anhang) zu pflanzen. Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, Höhe 100-150 cm. Pflanzung von Sträuchern in Gruppen von 3-5 Stück. Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
- 1.10.10 Im Gewerbegebiet sind pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (siehe Pflanzliste 2 im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10.11 Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Hinweis:

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## **1.11 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)**

- 1.11.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und konsequent vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang des Baumes ist an gleicher Stelle Ersatz zu pflanzen (siehe Pflanzliste 2 im Anhang). Armdickes Totholz ist, solange die Statik und Verkehrssicherheit dies erlauben, am Baum zu belassen.
- 1.11.2 Während der Bauzeit sind die Bäume durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Bauzaun ist 1,5 m außerhalb des Traufbereichs aufzustellen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Zum Schutz der Bäume bzw. der Wurzeln im Bereich der geplanten Retentionsmulde werden Sicherungsmaßnahmen nach der Richtlinie R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023) vorgesehen. Umfang und Art der erforderlichen Maßnahmen müssen vor Ort anhand der angetroffenen Verhältnisse durch die Ökologische Baubegleitung festgelegt werden.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Zulässig sind begrünte flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.
- 2.1.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe und Dachbegrünung zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe, Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Solarmodule und Fensterflächen sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.
- 2.1.4 Bei der Gestaltung der Außenfassaden und Dächer ist auf die Verwendung von grellen Farben zu verzichten.

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

- 2.2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Gewerbegebiete zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen sind flach am Gebäude anzubringen. Sie dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Die Traufe ist bei Dächern mit Dachüberstand definiert durch den Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der äußeren Dachhaut, bei sonstigen Dächern gilt der obere Punkt der äußeren Wandfläche (Brüstungshöhe). Die Länge der Werbeanlage beträgt maximal 2/3 der Wandfläche.
- 2.2.3 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:
  - Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig,
  - ab einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> darf die Größe der Werbeanlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.4 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8 m über Gelände zulässig und dürfen eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.2.5 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie in den Himmel abstrahlende Werbung (Laserwerbung, Skybeamer, Booster u. ä.) sind unzulässig.

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

- 2.3.1 Als Einfriedungen zulässig sind Gehölzpflanzungen (z.B. Hecken) und offene Einfriedungen (z.B. Lattenzaun, Drahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände (nach Baufertigstellung). Freiwachsende Heckenpflanzungen sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.
- 2.3.2 Innerhalb des Kurvenbereichs sind Einfriedungen aller Art lediglich bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

**2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Abstellflächen wie Abfalltonnen- bzw. Abfallcontainerplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung gegenüber der Kreisstraße abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen. Bei Holzwänden kann auf zusätzliche Begrünung verzichtet werden.

2.4.2 Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, mindestens jedoch 10 % der Grundstücksfläche, sind in einem Wechsel aus Wiesenflächen und Gruppen aus Bäumen, Stauden und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z.B. Traufstreifen). Bei der Bepflanzung sind bevorzugt heimische Arten zu verwenden. Auf die Pflanzung von Nadelgehölzen, insb. Thuja ist zu verzichten. Artenreiche Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. Angerechnet werden auch begrünte Entwässerungsmulden.

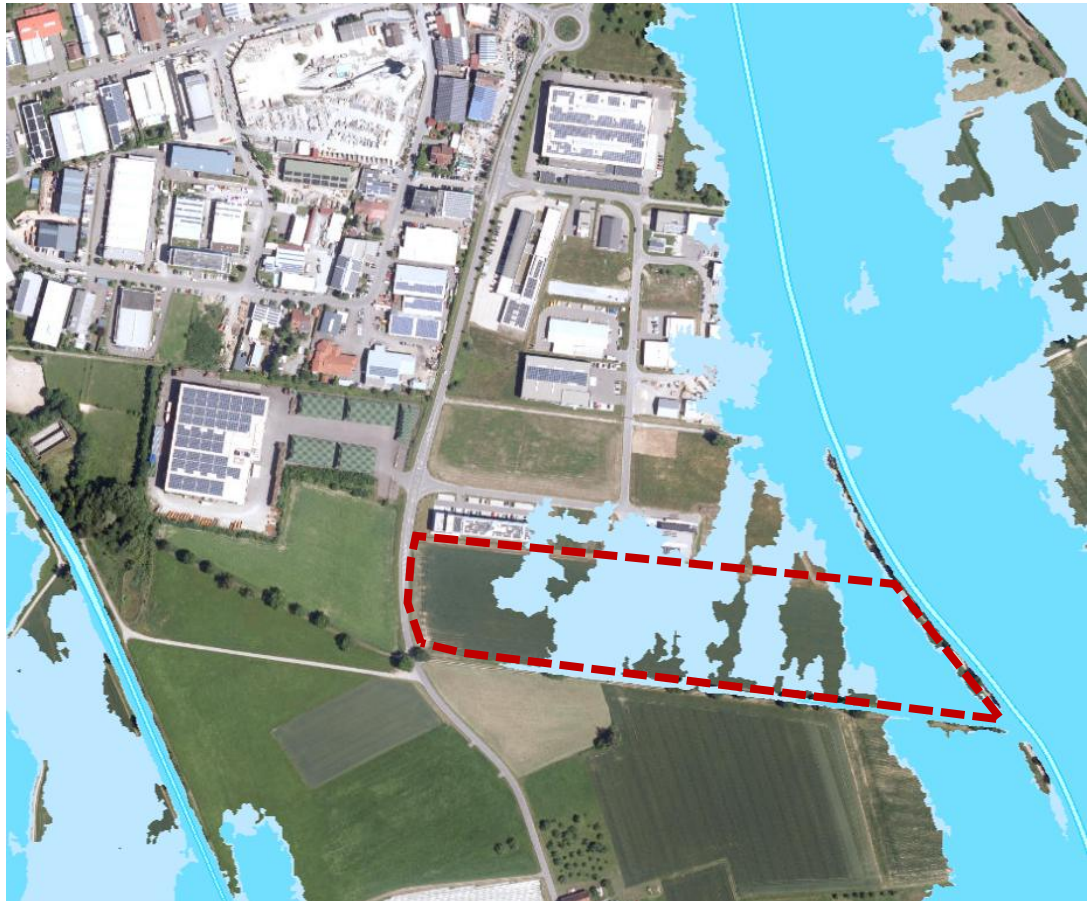
**2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und über die im zeichnerischen Teil festgesetzten Entwässerungsgräben den Retentionsmulden oder direkt den Retentionsgräben zuzuführen. Auf den Baugrundstücken sind ausreichend dimensionierte Pumpschächte vorzusehen.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b (1) WHG)

Teilflächen im Plangebiet werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet.



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ<sub>100</sub> (blau) und HQ<sub>extrem</sub> (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19, Stand 07/2021

Die HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ<sub>100</sub> durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Gemäß § 5 (2) WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Umfangreiche Informationen zu einer hochwassergerechten Bauweise sind auf der Seite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg) unter folgendem Link aufrufbar: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge> (abgerufen am 03.09.2021).

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Wasserwirtschaft / Grundwasser**

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen im Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Geltungsbereich können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit evtl. notwendiger Hangentwässerung gemacht werden. Laut des Geotechnischen Berichts des Ing.-Büros Henke und Partner GmbH vom 24.10.2024 treten im geplanten Erschließungsgebiet teilweise gespannte Grundwasserverhältnisse mit Grundwasserspiegelhöhen zwischen 0,7 m – 1,36 m unter Gelände auf. Die Wasserspiegellagen im Gutachten sind eine Momentaufnahme, Messreihen liegen nicht vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 (2) und (3) WHG i. V. m. § 49 (6) WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Zum Schutz der Deckschichten über dem teilweise gespannten Grundwasser sind die Arbeiten, die in diese Deckschichten eingreifen, insbesondere Fundamentierung, vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

### **4.2 Artenschutz**

#### **4.2.1 Vogelschutzglas**

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sowie über-Eck-Verglasungen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. unterteilte oder strukturierte Fenster, geriffeltes und matiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren.

Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach oder vergleichbaren Empfehlungen des aktuellen Standes der Technik zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

#### **4.3 Photovoltaikpflicht**

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei Neubauten oder grundlegender Dachsanierung gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und auf die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

#### **4.4 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **4.6 Bodenschutz**

##### Allgemeine Bestimmungen

- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV, DIN 19731, DIN 19639 sowie DIN 18915) wird ausdrücklich hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind (insbesondere für deren Einbringung), gelten die Vorgaben der DIN 19639 sowie des Heftes 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der Reihe „Bodenschutz“ der LUBW. Die Inhalte der Arbeitshilfe Heft 24 „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW sind in Anlehnung an o. g. Gesetze und Vorgaben zu beachten und umzusetzen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Umlagerung) dürfen nur bei geeigneten, niederschlagsfreien Witterungsverhältnissen und bei ausreichend abgetrocknetem bzw. gefrorenem Boden erfolgen. Stark feuchte und nasse Böden sind für eine Umlagerung nicht geeignet und dürfen auf keinen Fall befahren werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z. B. DIN 19639, DIN 19731) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Vor jeglichen Bodenarbeiten ist die Bodenfeuchte hinsichtlich der Umlagerungseignung von Böden nach DIN 19731 bzw. DIN 19639 zu überprüfen. Die Bodenfeuchte kann mittels Tensiometer („Schweizer Verfahren“) oder über den Ausrolltest nach DIN 19639 ermittelt werden. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen aus- oder eingebaut werden. Die Tragfähigkeit des Bodens

muss dabei jederzeit gewährleistet sein. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z. B. DIN 19639, DIN 19731) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.
- In den jeweiligen Bauausführungsverfahren wird die Zustimmung zur Baufreigabe von der Aufstellung und Vorlage von Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzepten für den anfallenden Erdaushub abhängig gemacht werden. Sollte im baurechtlichen Verfahren eine Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde nicht vorgesehen sein, ist mit den vorzulegenden Antragsunterlagen/Bauvorlagen auch eine Bestätigung der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen, dass der Umgang mit und die Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs mit der Behörde abgestimmt wurde.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

- Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.
- Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Oberbodens 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 des verwendeten Oberbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien

- Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien, die im Zuge einer Niveaueinrichtung oder Geländemodellierung geplant sind und nicht einem konkreten Einzelbauvorhaben zugeordnet werden können, sind nur in Form einer bodenähnlichen Anwendung möglich (Einbaukonfiguration bis max. Z 0\*). Hierbei ist insbesondere § 12 der BBodSchV zu beachten und anzuwenden. Außerdem ist die Zweckmäßigkeit der Aufschüttung abfallrechtlich nachzuweisen.
- Nach § 4 Abs. 5 BBodSchV kann bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> in den Boden eingegriffen wird, die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangt werden. Dies gilt sowohl für die genehmigungspflichtigen Bauvorhaben als auch für die Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Entwässerungsanlagen, Retentionsmulde).

#### Erdmassenausgleich

- Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Ist ein Erdmassenausgleich nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass seit dem 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV).

#### Abfallverwertung

- Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

### **4.7 Geologie**

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Auenlehm" und "Hasenweiler-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Salem, den

Manfred Härle  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasserin

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Salem übereinstimmen.

Salem, den

Manfred Härle  
Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Salem, den

Manfred Härle  
Bürgermeister

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 14 von 14

**5 ANHANG: PFLANZLISTEN**

**Pflanzliste 1:**

Bäume entlang der Erschließungsstraße, Qualität: Straßenbaumqualität,  
Stammumfang mind. 16-18 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (auch i.S. * 'Allershausen' und 'Cleveland')	großkronig
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (auch i.S: 'Fastigiata')	mittelkronig
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche (i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)	mittelkronig
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (auch i.S. ,Greenspire')	großkronig
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche (auch i.S. ,Summit')	mittelkronig
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	mittelkronig
<i>Tilia tomentosa</i>	Tilia tomentosa (auch i.S. ,Szeleste')	großkronig

**Pflanzliste 2:**

Bäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen und im Bereich der privaten Grundstücke, Stammumfang mind. 16-18 cm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide

**Pflanzliste 3:**

Sträucher im Bereich der Grünflächen und privaten Grundstücke

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn (Heister)
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche (Heister)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche (Heister)
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Populus tremula</i>	Espe (Heister)