

**Kreis Tübingen**

**Gemeinde Ammerbuch**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hagen III/IV"  
in Ammerbuch-Altingen**

**Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

Textänderungen

(seit dem Stand der Offenlage mit Datum 23.06.2014) wurden grau hinterlegt

**Stand: 24.11.2014**

**Planung:**

**Gauss+Lörcher  
Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30  
72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 9671-0

**menz umweltplanung**

Magazinplatz 1  
72072 Tübingen  
Telefon 07071 / 440235

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hagen III/IV"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hagen III/IV" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

###### Zulässig sind

- die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 BauNVO genannten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke in geschlossenen Gebäuden.

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft durch potentiell störende Betriebe und Anlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im Zeitbereich nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Bei Anlagen und Betrieben muss im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Schallschutznachweis vorgelegt werden.

###### Nicht zulässig sind

- die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen,
- die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandelsbetriebe folgender typischerweise grundversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente:  
Lebensmittel, Apothekerwaren, Getränke, Genussmittel und Tabakwaren, kleinteilige Baby und Kinderartikel, Kunst und Antiquitäten, Unterhaltungselektronik, Computer und kleinteilige Elektrowaren (bspw. Toaster, Rühr- und Mixergeräte), Bekleidung, Lederwaren und Schuhe, Körperpflege/Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und

Reinigungsmittel, Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation, Foto / Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren / Schmuck, Spielwaren, kleinteilige Sportartikel, Blumen und Haushaltswaren.

- Einzelhandelsbetriebe dürfen in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und keine raumordnerischen Auswirkungen - Agglomeration- im Sinne der Regionalplanung haben.
- Speditionen und Logistikunternehmen.
- Eigenständige Wohnungen.

**Ausnahme können je Baugrundstück zugelassen werden:**

- die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke.
- Eine, der in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte, Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und baulich mit dem Gewerbebetrieb eine Einheit bildet; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
- Eine Verkaufsstelle, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden ist, in der dort hergestellte Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußert werden, sofern deren Verkaufsfläche höchstens 10% der Produktionsfläche oder maximal 150 m<sup>2</sup> beträgt.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17,18,19 und 20 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

**2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO**

Im Geltungsbereich wird eine maximale überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse §16 und 20 BauNVO**

In der Nutzungsschablone der Planzeichnung wird die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse für die verschiedenen Bereiche festgesetzt.

**2.3 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m.§ 18 BauNVO**

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe (H) in Meter über NN festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt des Daches (H) gemessen.

Technisch oder funktional bedingt höhere Gebäudeteile (wie Aufzughäuser, Abzüge, Belüftungseinrichtungen usw.), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben bis zu einer Höhe von 3 Meter überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

**3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

- 5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass der überwiegende und längere Teil einer Außenwand parallel zu einer Baugrenze verläuft.
- 6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sowie verkehrsfreie Anlagen nach § 50 Abs. 1 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern nach Nr. 7 c des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Ausnahmsweise können bis zu 10 % der erforderlichen Zahl der Stellplätze mit Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn je ausnahmsweise errichtetem Stellplatz auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger Baum entsprechend der Pflanzliste 1 zusätzlich zu den von diesem Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen gepflanzt wird.
- 7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**  
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entlang der K 6917 Gebäude, Nebenanlagen und Werbeanlagen unzulässig.
- 8. Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.  
Entlang der K 6917 sowie den Wirtschaftswegen, die um das Gewerbegebiet führen, sind Zu- und Abfahrverbote festgesetzt.
- 9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:  
"F+R" Fuß- und Radweg  
"W" Wirtschaftsweg  
"P" Parkplätze
- 10. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**  
Für die Versorgung des Gewerbegebietes mit Löschwasser wird im nordöstlichen Bereich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Fläche für unterirdische Löschwasserbehälter ausgewiesen.
- 11. Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**  
Das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Gebäude, den Stellplatzflächen, den Hofflächen, den Rettungs- und befahrbaren Notwegen ist über den Regenwasserkanal den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung zuzuleiten. Die festgesetzten Flächen im Nordwesten, Nordosten und Südosten des räumlichen Geltungsbereichs dienen der Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind zusätzlich noch die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes und die §§ 6, 8, 18 und 47 der Abwassersatzung der Gemeinde zu beachten.
- Die festgesetzte Fläche im Nordosten und Südosten des räumlichen Geltungsbereichs dient zusätzlich noch der Ableitung des vom Außenbereich

anströmenden Oberflächenwassers, das dort gesammelt, verdunstet und in den Vorfluter abgeleitet wird.

## **12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **12.1 Ausführung von Wegen auf dem Grundstück und von Stellplätzen**

Stellplätze, Rettungswege und befahrbare Notwege auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

Be- und Entladeflächen sowie Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Je 5 Stellplätze ist ein Baum aus der Pflanzliste 1 oder 2 mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in einem Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass immer in einer Gruppe von 5 Stellplätzen mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Bauvorhabens zu pflanzen.

### **12.2 Erdaushub / Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschleppen und abseits des Baubetriebes zu lagern.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Der bei Arbeiten zur öffentlichen Erschließung anfallende Oberbodenaushub ist für Bodenverbesserungsmaßnahmen im Rahmen einer planexternen Ausgleichsmaßnahme zu verwenden.

### **12.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrischen Planflächenstrahler (Abblendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) zu verwenden.

### **12.4 Dachbegrünung**

Dächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. (siehe unter Hinweise 8.) dauerhaft zu bepflanzen.

Von der Dachbegrünung kann an denjenigen Stellen abgesehen werden, an denen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- oder thermische Anlagen) errichtet werden. Dachflächen unter aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zu begrünen.

Die Vorschriften zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu beachten.

### **12.5 Grundwasserschutz**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig herzustellen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Drainagen sind nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden. Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

#### **12.6 Vogelschutz**

Wand- und Fensterflächen sind "vogelfreundlich" auszubilden, d.h. spiegelnde und glänzende Materialien müssen so behandelt werden, dass sie den oben genannten Zweck erfüllen. Fenster müssen einen Außenreflexionsgrad von maximal 15 % aufweisen. Vorgehängte Materialien aus Textilgewebe, Holz u.ä. sind möglich, wenn damit die Schutzwirkung erreicht wird.

#### **12.7 Artenschutz Feldlerche**

Baufeldfreimachungen dürfen in den im Plan gekennzeichneten Flächen ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Feldlerchen ab dem 1. August bis zum 31. März stattfinden. Nach Fertigstellung der Planstraße A entfällt diese Maßnahme.

#### **12.8 Artenschutz Dicke Trespe**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist vor dem Anlegen der Entwässerungsmulde zu klären, ob die planexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der Art Erfolg haben. Ggf. ist ein Teil des Oberbodens mit Samenvorrat zu bergen und zur Entwicklung der Dicken Trespe auf planexternen Ausgleichsflächen zu verwenden. Außerdem kann es erforderlich sein, zur dauerhaften Sicherung der Art Ackerstreifen zu erhalten (vgl. Pflanzgebot 5).

### **13. Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

#### **13.1 Leitungsrecht für die bestehende 110-KV-Hochspannungsleitung**

Im Bebauungsplan sind die bestehende 110-KV-Leitung und das entsprechende Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH in roter Farbe festgesetzt. Innerhalb des Leitungsrechtes ist eine Bebauung unzulässig. Andere Nutzungen sind nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nur im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

Diese Festsetzung ist solange anzuwenden, bis die Hochspannungsleitung abgebaut und verkabelt ist.

#### **13.2 Leitungsrecht für den Abspannmast und die erdverkabelte 110-KV-Leitung**

Die im Bebauungsplan in brauner Farbe ausgewiesene 110-KV-Leitung, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und das dazugehörige Leitungsrecht, ist zugunsten der Netze BW GmbH festgesetzt. Diese Festsetzung tritt dann in Kraft, wenn die Maßnahme realisiert ist.

Innerhalb des Leitungsrechtes ist eine Bebauung unzulässig. Andere Nutzungen sind in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Leitungsrechtes ist nur im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

### **14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann auf den privaten Grundstücken aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

#### 14.1 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken (Pflanzgebot 1)

Pro Baugrundstück ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste 1 ein einheimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzungen nach Punkt 12.1 werden angerechnet.

##### Pflanzliste 1

###### Großkronige Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

###### Kleinkronige Bäume

Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster

#### 14.2 Einzelbaumpflanzungen auf und entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Pflanzgebot 2)

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Pflanzliste 2 standortgerechte Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete für Baumstandorte sind vollflächig zu begrünen. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt.

##### Pflanzliste 2

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Platane	Platanus acerifolia

#### 14.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Baugebietes (Pflanzgebot 3)

Entlang des Randbereiches, am Übergang zur freien Landschaft werden Flächen zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzt.

Die Flächen sind als geschlossene Gehölzpflanzungen mit Sträuchern aus der Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

##### Pflanzliste 3

###### Sträucher, Gehölze für Hecken

Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogelkirsche	Prunus avium

Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

#### 14.4 Einzelbaumpflanzungen am Baugebietsrand (Pflanzgebot 4)

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Grünflächen im Südosten, den Verkehrsgrünflächen und den privaten Flächen im Nordosten standortgerechte Hochstämme aus der Pflanzliste 4, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt.

##### Pflanzliste 4

Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea

#### 14.5 Hochstaudenflur in den Entwässerungsmulden (Pflanzgebot 5)

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Grünflächen feuchte Hochstaudenfluren anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Sofern erforderlich, sind auf der Fläche partiell extensiv genutzte Ackerstreifen mit *Bromus grossus* zu erhalten.

#### 15. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Arten der Pflanzlisten 1 bis 4 zu ersetzen.

#### 16. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (z.B. Hinterbeton von Randsteinen), notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer horizontalen Tiefe von 3 m auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## Nachrichtliche Übernahme

### 1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 20.10.2010 sind einzuhalten.

Aufgrund der Lage des Baugebietes im Wasserschutzgebiet sind Erdwärmesonden nicht möglich.

## Hinweise

### 1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben,



Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.

Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.

Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

## 2. Baugrunduntersuchungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Baugrunduntersuchung des Büros bgu, Deckenpfronn vor (Untersuchungsbericht Nr. 090715 vom 2. 10 2009). Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Aufgrund der tonigen Böden neigt das Gelände zu zeitweise stark ausgeprägter Staunässe. Bei längerem Regen bzw. bei Schneeschmelze kann das Grundwasser bis in Oberflächennähe ansteigen. Wegen dieser Boden- und Grundwasserverhältnisse werden bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.

Aufgrund dieser Sachlage wird dringend empfohlen, auf Untergeschosse zu verzichten. Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

Der Bereich der bestehenden Gipsdoline ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Gipsdoline ist oberflächennah. Eine Bebauung ist unter erschwerten Bedingungen möglich (vgl. Baugrundgutachten, Kapitel 7.4). Es ist eine Pfahlgründung notwendig. Die Pfähle müssen -nur sofern das Vorkommen von Anhydrit ausgeschlossen werden kann- mindestens bis ins gewachsene Gipsgestein oder sicherheitshalber auf jeden Fall bis in den gewachsenen Mergel reichen. Pfahlgründungen sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und bedürfen voraussichtlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

## 3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist soweit möglich innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern und möglichst vollständig einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden. Die Abfuhr von Erdaushubmaterial der auf dem Grundstück notwendigen Abtragungen sollte nur auf das tatsächlich nicht mehr erforderliche Material beschränkt werden.

## 4. Altlasten

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Tübingen, Abteilung Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur noch nach Absprache mit dem LRA erfolgen.

## 5. Entwässerung

Auf die Abwassersatzung der Gemeinde Ammerbuch wird hingewiesen. Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuleiten. Sofern eine Ableitung im natürlichen Gefälle nicht möglich ist, hat der Grundstückseigentümer die Zuleitung zum Schmutzwasserkanal entsprechend dem Stand der Technik (z.B. Hebeanlage) zu erfüllen. Anschlüsse, die an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) tiefer als die Straßenoberfläche liegen, müssen gegen Rückstau gesichert werden.

## 6. Anlagen für wassergefährdende Stoffe

Anlagen für wassergefährdende Stoffe sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, müssen den Anforderungen der § 62 WHG, dem Stand der Technik und den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VawS) in der jeweils geltenden Fassung genügen, damit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

## 7. Pflanzungen

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

## 8. Dachbegrünung

Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Welche Pflanzen halten auf leichten Gründächern durch?“ (<http://www.lwg.bayern.de/landespflge/bauwerksbegruenung/28462/>) hingewiesen. Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

# II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HAGEN III/IV"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Hagen III/IV" außer Kraft.

## RECHTSGRUNDLAGE

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 70 der VO vom 25.1.2012 (GBl.S.65)

### 1. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem bewegten Licht, Lauflicht-Wechselanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.

#### 1.1 Werbeanlagen an den Gebäuden

An den Wandflächen der Gebäude dürfen maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Höhe darf nicht mehr als 1.5 Meter und die Länge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseiten betragen.

Werbeanlagen auf dem Dach sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gebaute Gebäudehöhe darf höchstens um einen Meter überschritten werden und die Länge darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

## 1.2 Werbeanlagen auf dem Baugrundstück

Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von max. 6.00m, einer Breite von max. 2,00m und einer Tiefe von max. 0.50m zulässig.

## 1.3 Werbeanlagen entlang der K 6917

Werbeanlagen zwischen den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen -entlang der K 6917- und der künftigen Bebauung sind nur an den Gebäuden und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hier sind selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün unzulässig.

## 2. Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die Dachneigung darf maximal 30° betragen.

## 3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Jäger-, Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune sowie Stacheldraht unzulässig. Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Hecken und/oder Sträucher integriert und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 Meter -gemessen von Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche- nicht überschreiten. Die Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,50 Meter einhalten.

## 4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

## 5. Beseitigung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hof- und Stellplatzflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und über Regenwasserkanäle oder Regenwassermulden den öffentlichen Retentionsflächen zuzuleiten.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Dachflächenmaterial aus Titanzink wird auf maximal 10 % der gesamten Dachfläche begrenzt.

Rückhaltemulden sind mit einer mindestens 30 cm starken und belebten Bodenschicht auszuführen.

Be- und Entladeflächen sowie befestigte Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

## 6. Ordnungswidrigkeiten §75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Rottenburg,

Tübingen,

Ammerbuch,

Paul Gauss

Norbert Menz

Christel Halm

**Gauss+Lörcher  
Ingenieurtechnik GmbH**

**menz umweltplanung**

**Bürgermeisterin**

