

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 BauGB]

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von den sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Plakatanschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind die sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig.

Vergnügungsstätten, Geschäfte mit Einrichtungen zu Sexfilmvorführungen sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Verkaufsflächen bzw. Schankraumflächen zum überwiegenden Teil ständig für Vergnügungsangebote, auch z. B. Spielgeräte aller Art, genutzt werden, sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Untergeschoß mit direktem Zugang zur öffentlichen Fläche eingerichtet werden und sämtliche erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück nachgewiesen werden.

Tankstellen gem. § 7 (2) 5 BauNVO sind nicht zulässig

Tankstellen gem. § 7 (3) 1 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

# Hinweise

## 1. Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen, Erdarbeiten, Baumaßnahmen, Wegebau, Rodungen im Bereich des Kulturdenkmals ist das Ref. 84.2 frühzeitig zu beteiligen, um die Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. sind archäologische Prospektionen auf Kosten des Planungsträgers frühzeitig im Vorfeld notwendig. Für das gesamte Plangebiet wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de), oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, etc.) oder Befunde (auffällige Erdverfärbungen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, etc.) 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 (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

## 2. Bodenschutz / Bodenverunreinigungen

- 2.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.
- 2.2 Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:
  - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
  - Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
  - Separate Behandlung von Mutterboden
  - Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
  - Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
  - Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
  - Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung

unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunterliegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. <sup>1</sup>

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Grünflächen- und Tiefbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

2.4 Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind entgegen der Angaben unter Nr. 2.4 der Hinweise nicht die Zuordnungswerte der Technischen Regeln der LAGA einzuhalten, sondern die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen.

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.

2.5 Es ist nicht auszuschließen, dass die Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten.

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

### 3. **Natur und Landschaft**

- Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.
- Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden und die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen.
- Im Hinblick auf die Quartiernot der Gebäudebrüter infolge von Gebäudesanierungen wird empfohlen Nisthilfen anzubringen. (vgl. z.B. [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de) , [www.artenschutz-am-bau.de](http://www.artenschutz-am-bau.de)).
- Im Sinne der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird eine Begrünung von Dächern und Fassaden empfohlen.

### 4. **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Keckquellen I – III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet "Keckquellen I – III" vom 15.11.1994 sind zu beachten.

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

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

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.

Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ kann nicht genehmigt werden.

Als Bodenbefestigungen sind folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch [https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT\\_n/zv\\_referat\\_II3/SVA\\_84.pdf](https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf))

Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen).

## 5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese wird im Norden des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

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 lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 6. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich folgende Altstandorte/schädliche Bodenveränderungen:

- AS „Metallwarenfabrik O.Müller & Cie“
- PFT „Feuerwehrgerätehaus Schwenningen“
- AS „Chemische Reinigung Kösling“
- AS „Kraftwerk I, Kirchstraße“
- AS „Karl Hahn Fabrikation präz. mech. Massenartikel“

Erdarbeiten im Bereich dieser Flächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Die Entsorgung von Bauaushub aus diesen Bereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei Nutzungsänderungen oder bei Änderung der Exposition (Erdabtrag oder Entsigelung) im Bereich der Altstandorte „Chemische Reinigung Kösling“, „Metallwarenfabrik O.Müller & Cie“ und „Karl Hahn Fabrikation präz. mech. Massenartikel“ sowie der durch PFT verursachten schädlichen Bodenveränderung „Feuerwehrrätehaus Schwenningen“ ist eine Neubewertung erforderlich.

## **7. Planbild**

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.