



# Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Nachnutzung EMES-Areal“

Stadtbezirk Schwenningen

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C – Hinweise / Empfehlungen

Stand: 07.06.2019

Vorhabenträger:



**WI-Projektsteuerung GmbH**

Phoenixallee 5-7  
31137 Hildesheim  
Tel. 05121 74 19 – 14  
[m.melchin@wi-immogroup.de](mailto:m.melchin@wi-immogroup.de)  
[www.wi-projektsteuerung.de](http://www.wi-projektsteuerung.de)

Projektplanung:

**Schaarschmidt Architekten**

Schloßbleiche 20  
42103 Wuppertal  
Tel.: 0202-28 32 11 11  
[ruth.moebus@schaarschmidt-architekt.de](mailto:ruth.moebus@schaarschmidt-architekt.de)  
[www.schaarschmidt-architekt.de](http://www.schaarschmidt-architekt.de)

Bebauungsplanverfahren:



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

Projekt 1765

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>3</b>
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
2.1	Höhe der baulichen Anlagen (GH) .....	3
3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	3
3.1	Baugrenzen und Baulinien .....	3
4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE .....	3
5	VERKEHRSFLÄCHEN .....	4
5.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	4
5.2	Ein- und Ausfahrtsbereiche .....	4
6	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN.....	4
7	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	4
7.1	Artenschutz - Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen .....	4
7.2	Artenschutz - Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse .....	4
7.3	Dachbegrünung.....	4
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
1	ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	6
1.1	Dachformen und Dachneigung.....	6
2	WERBEANLAGEN .....	6
<b>C</b>	<b>HINWEISE, EMPFEHLUNGEN.....</b>	<b>7</b>
1	ABWASSER .....	7
1.1	Dacheindeckungen.....	7
1.2	Regenwassernutzung.....	7
1.3	Entwässerung.....	7
2	BODENSCHUTZ.....	7
2.1	Umgang mit Bodenmaterial.....	7
2.2	Geogene Bodenbelastungen.....	8
3	GRUNDWASSERSCHUTZ.....	9
3.1	Wasserschutzgebiets „Keckquellen I-III“ .....	9
4	ALTLASTEN .....	10
5	DENKMALSCHUTZ.....	10
6	GEOLOGIE / BAUGRUND .....	11

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind ein Pflegeheim, ein Wohnhaus für betreutes Wohnen und ein für Wohnen umgenutztes denkmalgeschütztes Gebäude gem. Planzeichnung zulässig.

### **2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

#### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen (GH)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Gebäudehöhe **GH** in Meter über normal Null (m ü.NN) gem. Planeintrag festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die oberste Dachbegrenzungslinie.

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

### **3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### **3.1 Baugrenzen und Baulinien**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

### **4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Stellplätze (Stp) nur innerhalb der jeweils ausgewiesenen Flächen und in Tiefgaragen zulässig.

## **5 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

### **5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

### **5.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Im Plangebiet werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche beschränkt.

**A** – Ein- und Ausfahrtsbereich zur Bürkstraße für alle Nutzungen

**B** - Ein- und Ausfahrtsbereich zur Gartenstraße beschränkt auf Nutzer der Tagespflege und Notärzte

**C** – Grundstücksausfahrt zur Bildackerstraße

## **6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Anlage der Grünflächen als Pflanz- und Rasenbeete gem. Planzeichnung.

## **7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **7.1 Artenschutz - Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen**

Um Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, darf der Abriss der Gebäude und die Fällung der Bäume entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 15. November. Bei Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Baubegleitung durch eine sachkundige Person erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen zu können.

### **7.2 Artenschutz - Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse**

Um den Verlust von zwei potenziellen Sommerquartieren und zahlreichen Hangplätzen auszugleichen, sind 5 Fledermauskästen gleichmäßig verteilt an den neuen Gebäuden anzubringen oder in die Fassade zu integrieren.

*(Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde: Die Herstellung von Ersatzquartieren an den neuen Gebäuden ist durch eine ökologische Bauaufsicht (Fachkenntnisse Fledermäuse/Vögel) zu begleiten und mit der UNB (07721/913-7618) abzusprechen. Bezüglich möglicher Ersatzquartiere an den Neubauten wird auf folgende Adresse verwiesen: <http://www.artenschutz-am-haus.de>.)*

### **7.3 Dachbegrünung**

Als ökologische Aufwertungsmaßnahme sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird eine extensive Dachbegrünung (Substratstärke mind. 10 cm) mit Sedum-Kraut-Pflanzen-Gesellschaften auf allen Flachdächern vorgeschrieben. Ausgenommen

von der Dachbegrünung sind Dachaufbauten, Verglasungen, technische Anlagen, notwendige begehbare Flächen u.Ä.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen und Dachneigung**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.

### **2 WERBEANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Dachtraufen zulässig.

Weiteres regelt die Werbeanlagensatzung der Stadt Villingen-Schwenningen.

## **C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN**

### **1 ABWASSER**

Hinweise des Amts für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis:

#### **1.1 Dacheindeckungen**

Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

#### **1.2 Regenwassernutzung**

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

#### **1.3 Entwässerung**

Hinweise des Amts für Wasserwirtschaft und Breitband, Abt. Wasserwirtschaft, Stadt Villingen Schwenningen:

Die Entwässerung ist nach den einschlägigen DIN Vorschriften zu erstellen. Entsprechend gilt nach DIN 1986-100 das Erfordernis eines Überflutungsnachweises.

Für den Abfluss von Niederschlagswasser soll im Satzungsbeschluss des B-Planes eine Abflussbegrenzung von 40 l/s\*ha erfolgen. Diese muss für eine Jährlichkeit von n=10 eingehalten werden. Verbunden mit der abflusswirksamen Fläche ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen. Dieses muss einen Überlauf für den ungedrosselten Regelabfluss beinhalten/ ermöglichen.

Diese Regelungen gelten für das gesamte Gebiet des Satzungsbeschlusses.

Es wird ein separater Entwässerungsantrag für das Eckgebäude gefordert. Außerdem wird ein Entwässerungsantrag für den Rest des Grundstückes verlangt.

### **2 BODENSCHUTZ**

Hinweise des Amts für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis:

#### **2.1 Umgang mit Bodenmaterial**

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten

Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. 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. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

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 LRA - 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. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

## **2.2 Geogene Bodenbelastungen**

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit „Unterkeuper“ liegt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese 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. Diese werden ausführlich in der vom LRA öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert.

Die Handlungsempfehlung ist zu beziehen unter:

[https://weboffice.lrasbk.de/dok/StoryMaps/Handlungsempfehlung\\_komplett.pdf](https://weboffice.lrasbk.de/dok/StoryMaps/Handlungsempfehlung_komplett.pdf)

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen

Ansprechpartner des Fachamts. Die Ansprechpartner können Sie der Handlungsempfehlung entnehmen.

### 3 GRUNDWASSERSCHUTZ

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

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

#### 3.1 Wasserschutzgebiets „Keckquellen I-III“

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III (weiteres Schutzgebiet) des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keckquellen I-III“.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des LRA Rottweil zum Wasserschutzgebiet „Keckquellen I-III“ vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Hinweis, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie unter Berücksichtigung der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005), nach denen es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet mit besonderen Schutzbedürfnissen handelt, sind für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. folgende Beläge zulässig:

Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen; Rasengittersteine; Rasenwaben; Wasserundurchlässige Beläge; DIBt.-zugelassene Behandlungsanlagen (siehe auch [https://www.dibt.de/de/zv//NAT\\_n/zv\\_referat II3/SVA\\_84.htm](https://www.dibt.de/de/zv//NAT_n/zv_referat II3/SVA_84.htm)).

Andere wasserdurchlässige Beläge, wie beispielsweise Pflasterbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien in Verbindung mit Splittfugen, sind nur unter Berücksichtigung der in den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ beschriebenen Anforderungen bezüglich der vorhanden Deckschichten zulässig.

Des Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten:

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.

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.

Die Grundstückseigentümer sind darüber zu informieren, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen verboten sind.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass ein Einbringen von Erdwärmesonden in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ nicht gestattet wird.

#### 4 **ALTLASTEN**

Die Altlastensituation des „EMES-Areals“ ist im Gutachten „Sanierungskonzept für den Standort der ehemaligen EMES Uhrenfabrik, Bürkstraße 4-10 in Villingen-Schwenningen“ vom 18. Juli 2018, Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH Möhnestraße 5, 59519 Möhnesee bewertet.

##### Sanierungskonzept:

Bei der abgestimmten Maßnahme handelt es sich um eine Quellensanierung. Auf dem belasteten Standort ist eine Tiefgarage geplant, deren Lage den zuvor erkundeten Untergrundbelastungen angepasst wurde.

Von der Gründungsebene der Tiefgarage aus sollen dann Bodeneingriffe bis in den Bereich der Hauptbelastung erfolgen.

Diese Bereiche werden dann, soweit erforderlich, ausgekoffert.

Ziel der Maßnahme ist die Beseitigung der Schadstoffquelle. Durch diesen Vorgang der Quellensanierung ist sichergestellt, dass keine weiteren Schadstoffe mehr von dem Standort in das Grundwasser eingetragen werden können. Dem Schaden ist, bezogen auf den Standort, die Quelle genommen. Ein fortdauernder Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser findet nicht mehr statt. Verbleibende Belastungen im Grundwasser werden langfristig durch das „natural attenuation“ reduziert.

Hinweise der Unteren Gesundheitsbehörde, Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis:

Wir bitten bei der Sanierung zu beachten, dass es sich bei den LHKW um leichtflüchtige Substanzen handelt, die ggf. in das zukünftige Gebäude ausgasen könnten. Aus diesem Grund, bitten wir bei der Sanierung zu beachten, dass die Maßnahmen die getroffen werden ausreichen, um eine Ausgasung von Restbelastungen zu verhindern. Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes, bitten wir um Raumluftmessungen zum Nachweis, dass keine Ausgasungen in das Gebäude stattfinden.

#### 5 **DENKMALSCHUTZ**

Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart:

Im Planungsgebiet liegt folgendes **Kulturdenkmal** (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG: Bürkstraße 10 (ehemals zur Bildackerstr. 7 als Sachgesamtheit gehörig) Fabrikationsgebäude der ehemaligen Uhrenfabrik Müller-Schlenker, 1911 in Ecklage zur Gartenstraße errichtet.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Hinweis, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Hinweis, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Im Planungsgebiet sind bisher keine **archäologischen Kulturdenkmale** bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen:

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 RP Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: 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.

## **6 GEOLOGIE / BAUGRUND**

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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 gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

---

Aufgestellt, Tuttlingen, den 07.06.2019

kommunalPLAN GmbH