



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Bei der Talmühle“

Stadtbezirk Tannheim

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise / Empfehlungen

Vorentwurf

Stand 21.05.2026

Bearbeitendes Büro:

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Sondergebiet (SO) „Holzverarbeitung und -fertigbau“	3
2	Mass der baulichen Nutzung	3
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.2	Höhe baulicher Anlagen	4
3	Bauweise	4
4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
6	Öffentliche Verkehrsflächen	5
7	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	5
8	Freizuhaltende Sichtfelder	5
9	Flächen für Versorgungsanlagen	5
9.1	Umspannstation	5
10	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschliesslich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	5
11	Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
11.1	Grünflächen	6
11.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
11.3	Insektenverträgliche Außenbeleuchtung	7
11.4	Einfriedungen	7
11.5	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1	Äussere Gestaltung baulicher Anlagen	8
1.1	Dachform und Dachneigung	8
2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	8
3	Werbeanlagen	8
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1	Anbaubeschränkungszone L 181	9
2	Pflanzenlisten	9
3	Bodenschutz	10
4	Wasserschutz	11
4.1	Wasserschutzgebiet Tannheimer Tiefbrunnen	11
4.2	Gewässerrandstreifen Weiherbach	11
4.3	Niederschlagswasser metallischer Dachflächen	11
5	Artenschutz	11
5.1	Rodungszeiträume	11
5.2	Minimierung von Vogelschlag	12
5.3	Biber	12
6	Archäologische Denkmalpflege	12
7	DIN-Vorschriften	12

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) „Holzverarbeitung und -fertigbau“

(§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Fertigungsstätten und Anlagen für die Produktion und den Vertrieb von vorgefertigten Bauelementen des Holzfertigbaus.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen einschließlich der zuzuordnenden Nebenanlagen, Lager- und Logistikflächen, die der Holzverarbeitung bzw. zur Herstellung, Be- und Verarbeitung, dem Transport, Versand und Vertrieb von Holzfertigbauelementen dienen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist im gesamten Sondergebiet einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) 0.6 festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die im Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesene Baufläche.

Mit Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl 1.0 überschritten werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) für Gebäude und bauliche Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für die dargestellten Teilflächen (SO-1/2/3) in Meter über Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen auf untergeordneten Teilflächen: Innerhalb des Teilbereichs SO-1b ist auf einer Grundfläche bis max. 100 m² eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um max. 9,0 m mit Silos zulässig.

Mit technischen Anlagen und Aufbauten sind weitere Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m zulässig.

Die Gebäudehöhe bemisst sich am obersten Gebäudeabschluss (z.B. oberste Dachbegrenzungskante bzw. First oder Attika).

Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,0 m überschreiten.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen ist nicht begrenzt. Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen sind einzuhalten.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Sondergebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche für Mitarbeiterstellplätze sind ausschließlich PKW-Stellplätze und dazugehörige Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Solarüberdachungen, E-Ladestationen, Stützmauern, Böschungen etc. zulässig.

Ergänzend wird auf die gesetzlichen Anbaubeschränkungen nach § 22 Straßengesetz BW (StrG) in einer Entfernung von 20 bzw. 40 m zur Landesstraße hingewiesen (siehe Kapitel C, Hinweise und Empfehlungen).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

7 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende öffentliche Straße „Bei der Talmühle“. Von der Landesstraße L 181 und dem begleitenden Radweg sind keine direkten Zufahrten zum Sondergebiet zulässig.

8 FREIZUHALTENDE SICHTFELDER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich der Straße „Bei der Talmühle“ zur bevorrechtigten L 181 mit begleitendem Radweg sind die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von baulichen Anlagen, ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

(Die Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil dargestellt).

9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

9.1 Umspannstation

Entsprechend der Plandarstellung wird im Baugebiet eine Fläche für eine Umspannstation zur gebietsinternen Stromversorgung ausgewiesen.

10 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan Retentions- und Versickerungsflächen ausgewiesen.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über die Retentions- und Versickerungsflächen zurückzuhalten und verzögert in den Weiherbach einzuleiten.

Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Flächen aus Kupfer, Zink oder Blei), darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die für die Abwasserbeseitigung notwendige wasserrechtliche Genehmigung sowie Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11 FLÄCHEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nrn. 15, 25 BauGB)

11.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan festgesetzte private Grünflächen sind extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd/Jahr) und entsprechend den jeweils zugewiesenen Pflanzgeboten zu bepflanzen. Im Falle einer Neuanlage von (Teil-)Flächen sind diese mit gebietsheimischem Saatgut mit einer standortgerechten, blüten- und samenreichen Saatgutmischung für mittlere Standorte zu begrünen.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen sowie Entwässerungsanlagen (Leitungen, Retentions- und Versickerungsmulden etc.) zulässig. Zulässig sind auch Abgrabungen und Aufschüttungen mit einem maximalen Böschungswinkel von 1:1,5.

11.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.2.1 Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung am östlichen Gebietsrand (PFG1)

Entlang des östlichen Gebietsrandes ist gemäß Planeintrag (PFG1) eine Baumreihe aus Bäumen 1. Ordnung zu pflanzen und durch ergänzende Sträucher / Heckenpflanzungen zu einem dichten Gehölzsaum zu entwickeln, um eine Abschirmung (Blendschutz) zwischen Betriebsgelände und der Landesstraße zu gewährleisten (Baumqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm oder Solitär mind. 3xv. Auf die Pflanzlisten, Kapitel C wird verwiesen).

11.2.2 Feldhecke mit Bäumen 2. Ordnung am nördlichen Gebietsrand (PFG2)

Entlang des nördlichen und südlichen Gebietsrandes ist gemäß Planeintrag (PFG2) eine Feldhecke aus Bäumen 2. Ordnung und artenreichen Strauchpflanzungen im 1,5 x 1,5 m Verband zu pflanzen (Baumqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm oder Solitär mind. 3xv. Auf die Pflanzlisten, Kapitel C wird verwiesen).

Durch abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen sind die Sträucher im Abstand von 10-15 Jahren zu verjüngen. Auf die Pflanzlisten, Kapitel C wird verwiesen.

11.2.3 Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen am Weiherbach (PFG3)

Zur Sicherung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Weiherbachs ist der Gewässerrandstreifen im Bereich des Löschwasserteichs naturnah als standortgerechter, heimischer Hochstauden- oder Gehölzbestand in einer (gesetzlichen) Mindestbreite von 10 m zu erhalten bzw. entwickeln.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG wird ergänzend hingewiesen (siehe Kapitel C – Hinweise).

11.2.4 Entwicklung Magerwiese im Nordwesten (PFG4)

Die Wiesenfläche ist mit einer autochthonen, standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung einzusäen und 1-2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

11.2.5 Begrünung der Versickerungs- und Retentionsflächen (PFG5)

Die Bereiche der Versickerungs- und Retentionsflächen sind mit einer artenreichen, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für frische/nährstoffreiche Standorte zu begrünen, extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd/Jahr) und dauerhaft zu erhalten.

11.3 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Künstliches Licht darf nur eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist sowie zu den erforderlichen Zeiten. Außerhalb der Nutzungszeit soll es möglichst abgeschaltet oder gedimmt werden. Es darf nur die für den Bedarf notwendige Lichtmenge eingesetzt werden, Überbeleuchtung ist zu vermeiden.

Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind voll abgeschirmte, möglichst niedrige Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.

Es sind nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farb-Temperaturen 1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin.

11.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus luft-, und kleintierdurchlässigen Strukturen (z.B. Hecken oder Maschendraht- oder Stabgitterzaun) herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, freistehenden Mauern und Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

11.5 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen, soweit die geplante gewerbliche Nutzung nicht entgegensteht, soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und sonstige wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026.

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dachformen bis 15° Dachneigung.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter und -sammelplätze sind durch einen geeigneten Sichtschutz, Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

3 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante und bis zu einer Ansichtsfläche von 10 m² je Fassadenseite zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster sind unzulässig.

Von Werbeanlagen ausgehende Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie Blendwirkungen auf den Verkehr der Landesstraße 181 sind auszuschließen.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE L 181

Innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Anbaubeschränkungszone nach 22 Abs. 1 StrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m längs zur Landesstraße nicht errichtet werden, bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme von der Anbaubeschränkung.

2 PFLANZENLISTEN

Mindestqualitäten Bäume

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume für die Begrünung privater Grundstücke: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm
- Obstbäume für die Begrünung öffentlicher und privater Grundstücke: Hochstamm, Stammumfang mind. 10-14 cm

Pflanzliste für Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanatus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Pflanzliste für Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten	

Pflanzliste für Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Es ist autochthones Pflanzmaterial des Ursprungsgebietes 10 Schwarzwald zu verwenden (alternativ 13 Schwäbische Alb).

Beispielhafte Mischungen für Grünflächenansaaten

Ursprungsgebiet 10 Schwarzwald (alternativ 13 Schwäbische Alb).

- Fa. Saatenzeller: Regiosaatzgut Grundmischung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Fa. Rieger-Hofmann: Blumenwiese Mischung 01, für Bereich Radweg evt. salzverträgliche Mischung 04
- Fa. Wiesendruschsaat: Wiesendrusch aus der Region

3 BODENSCHUTZ

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 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. Sofern eine Zwischenlagerung von humosem Oberboden nötig ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist das Zwischenlager geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.
- Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- 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.
- 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 LRA - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

4 WASSERSCHUTZ

4.1 Wasserschutzgebiet Tannheimer Tiefbrunnen

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III (weiteres Schutzgebiet) des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Tannheimer Tiefbrunnen“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Tannheimer Tiefbrunnen“ vom 29.05.1972 sind zu beachten. In Wasserschutzgebieten werden erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142). Das Gebiet grenzt weiterhin im Osten an die Zone II (engeres Schutzgebiet) des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Tannheimer Tiefbrunnen“.

4.2 Gewässerrandstreifen Weiherbach

Im Westen des Plangebietes fließt der Weiherbach. Der Gewässerrandstreifen entlang des Weiherbachs ist im Bebauungsplan dargestellt.

Auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist demnach verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...]
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...] Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln [...] in einem Bereich von fünf Metern.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern)

4.3 Niederschlagswasser metallischer Dachflächen

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. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.

5 ARTENSCHUTZ

5.1 Rodungszeiträume

Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.2 Minimierung von Vogelschlag

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Es werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12-13%) empfohlen. Auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach wird verwiesen. www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

5.3 Biber

Der Weiherbach ist Lebensraum des Bibers (*Castor fiber*). Bzgl. des Tötungsverbotes ist zu beobachten, ob das Tier die LKW-Stellplätze aufsucht. In diesem Fall wird eine Abzäunung empfohlen, um eine Gefährdung durch abendlichen oder nächtlichen Rangierarbeiten zu vermeiden.

6 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

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) 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.

7 DIN-VORSCHRIFTEN

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.