



Gemeinde Aichhalden  
Landkreis Rottweil

## Bebauungsplan „Schuppengebiet Reißer“

Regelverfahren

in Aichhalden

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 10.05.2023 für die Sitzung am 20.06.2023

*Entwurf*

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 07.12.2022 sind grau hinterlegt*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## 1. Rechtsgrundlagen

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), ~~zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)~~ zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), ~~zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)~~ zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 10.05.2023 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

---

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Sondergebiet (SO) „Geräteschuppen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 11 BauNVO)

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

#### 2.2.1 Zulässig sind:

- Holzschuppen zur Lagerung von Vereins-Materialien, Geräten und Maschinen
- Holzschuppen zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Materialien, Geräten und Maschinen sowie zur Unterstellung von Wohnmobilen und sonstigen Fahrzeugen
- Holzlagerungen

#### 2.2.2 Nicht zulässig sind:

- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Aufenthalt für Personen und Tiere dienen können
- Futtersilos
- Feuerungsstellen
- Die Lagerung von luft- und wassergefährdenden Stoffen
- Freiflächen als Abstellflächen für Materialien, Geräte, sonstige Maschinen, KFZ, Wohnwagen, Boote o.ä.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### 2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH<sub>max</sub>) und der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) begrenzt.

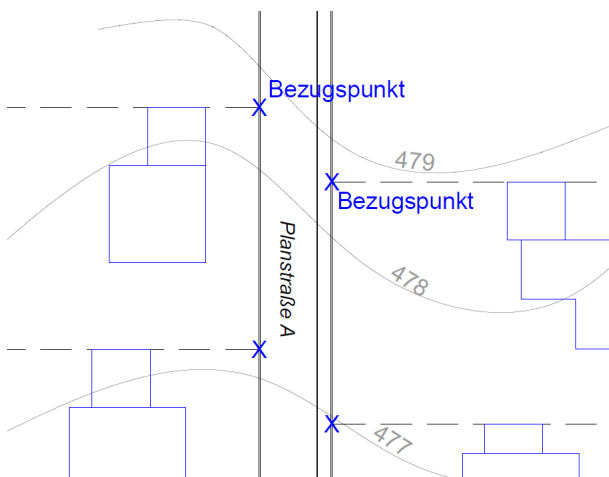
Die Wandhöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt (= Bezugspunkt inkl. möglicher Abweichungen) in Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (Ermittlung Bezugspunkt s.u.).

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt (ohne Dachaufbauten).

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf gilt zusätzlich: Mit Silos, technischen Anlagen und technischen Aufbauten darf die festgesetzte Gebäudemaximalhöhe (GHmax) für den Hauptbaukörper überschritten werden.

Die Höhenlage des Bezugspunktes ist wie folgt zu ermitteln:

**Scheunen:** Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Scheunen gilt die Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) an der topografisch höchsten Stelle entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen. Überschreitungen sind um bis zu + 0,50 m zulässig.



Höhenlage des geplanten Erschließungswegs siehe zeichnerischer Teil.

**Fläche für den Gemeinbedarf:** Es gilt als Bezugspunkt eine Höhe von 698,50 m üNN. Abweichungen sind um bis zu +/- 0,50 m zulässig.

### 2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### 2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 2.4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Scheunen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenscheunen zulässig.

#### **2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **2.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **2.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

- Als Nebenanlagen sind ausschließlich geordnete, unbehandelte Holzlagerungen/Brennholzvorräte zulässig.
- Die Brennholzvorräte sind innerhalb der Schuppen oder am Schuppen zu lagern. Andere Außenlager sind auf den Freiflächen nicht erlaubt.
- Feuerstellen sind innerhalb der Schuppen sowie auf den Außenflächen nicht zulässig.

#### **2.7 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für den Bauhof / Baubetriebshof der Gemeinde Aichhalden **und Nebenanlagen**.

#### **2.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

#### **2.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind auf den **privaten** Grundstücken Systeme zur Erfassung, Versickerung und Ableitung des im Plangebiet und dem angrenzenden Außengebiet anfallenden Niederschlagswassers herzustellen, sodass eine verzögerte Einleitung in das nördliche Gewässer (Bannmoosgraben) sichergestellt wird.

- Die erstmalige Herstellung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten.
- Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.
- Die Grundstückseigentümer/ Pächter sind für die Pflege und den Unterhalt des Grabens verantwortlich.

Das anfallende Dachwasser ist von den Grundstücken im Sondergebiet zu der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche zu leiten.

Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung sind im Sondergebiet nicht erforderlich, da im Scheunengebiet kein Schmutzwasser anfallen darf. Das Waschen der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräte ist im Scheunengebiet nicht zulässig.

## **2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **2.10.1 Öffentliche Grünflächen**

Zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Böschung des Bannmoosgraben, teilweise mit Gewässerrandstreifen, werden entsprechend dem zeichnerischen Teil öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese sind dauerhaft als solche anzulegen und zu pflegen.

### **2.10.2 ~~Private~~ Grünflächen**

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Aufnahme von anfallendem Außengebietswasser werden im westlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ~~private~~ Grünflächen festgesetzt.

Diese sind dauerhaft als solche anzulegen und zu pflegen.

- Eine Bebauung dieser Flächen ist unzulässig.
- Geländemodellierungen mit bepflanzten Böschungen (keine Mauern) sind innerhalb dieser Fläche zulässig.
- Das festgesetzte Pflanzgebot ist zu berücksichtigen s. 2.14

## **2.11 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Es handelt sich dabei um einen Gewässerrandstreifen zur dauerhaften Sicherung des Gewässers von mindestens 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers). Im Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen Anlagen und sonstige Anlagen erstellt werden. Hierzu gehören z.B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten, Zäune, aber auch Erdauffüllungen/Erdabgrabungen und Abstellplätze. Ebenfalls ist die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können untersagt.

## **2.12 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **2.12.1 Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:**

- Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtung auszuschließen.

- Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.
  - Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu einzuhalten:
    - Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
    - Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
    - Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
    - Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.
- Verhängung von 1 Nistkasten oder Fledermauskasten im Dachstuhl oder auf der Giebelseite je Grundstück (z.B. „Nistkasten für Sperlinge“ von Hasselfeldt, „Sperlingskoloniehaus 1SP“ oder Fledermausflachkästen „FF1“ der Firma Schwegler)
- Zum Schutz des Gewässers müssen der Bannmoosgraben sowie die Feuchtgebüsche während der Bauphase klar sichtbar (Flutterband oder Bauzäune) gegen einen Eingriff geschützt werden.
- Wird ein Abbau der Silos auf dem Bauhofgelände im Zuge der Baumaßnahmen notwendig, so sind die daran angebrachten Nistkästen in räumlicher Nähe erneut zu verhängen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Status und gegebenenfalls die Betroffenheit des sich derzeit im Bereich des Anglerteich ansiedelnden Bibers vertiefend abzuklären und angepasste Maßnahmen abzuleiten.

#### **2.12.2 Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt:**

- ~~Werden im weiteren Verfahren ergänzt~~

#### **2.12.3 Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung):**

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotope / biologische Vielfalt ergibt sich für das Plangebiet zusammenfassend folgende Bilanz:

### 81.318 Ökopunkte

Der Ausgleich erfolgt durch Zuordnung folgender Ökokontomaßnahmen:

Maßnahme	Bez.	Verfügbare ÖP	Zuordnung ÖP	Restsumme
1	1-ÖKM 1	12.922 ÖP	12.922 ÖP	0 ÖP
2	1-ÖKM 2	29.640 ÖP	29.640 ÖP	0 ÖP
3	1-ÖKM 3	24.060 ÖP	24.060 ÖP	0 ÖP
4	1-ÖKM 4	40.625 ÖP	14.696 ÖP	25.929 ÖP

#### 2.12.4 Aufgrund des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Verhängung von zwei Spaltenquartieren (z.b.: Fledermausflachkästen „FF1“ der Firma Schwegler) auf dem Flurstück 867.

#### 2.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Zur dauerhaften Sicherung der Entsorgungsanlagen (hier: Entwässerungsmulde, Entwässerungsleitungen) werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Aichhalden ausgewiesen. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung, außer Grundstückszufahrten, unzulässig.
- Zur dauerhaften Bewirtschaftung des Bannmoosgrabens wird gem. zeichnerischem Teil im Bereich des Gewässerrandstreifens ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Aichhalden ausgewiesen.

#### 2.14 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Je Baugrundstück innerhalb des Sondergebiets ist ein Obstbaum anzupflanzen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar und kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- Pflanzgebot: Kombination Heckenpflanzung/ Obstbäume auf **privaten** Grünflächen entsprechend dem zeichnerischen Teil
  - Die erstmalige Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten.
  - Für die Unterhaltung (Pflege) und für mögliche Ersatzpflanzungen ist der Grundstückseigentümer



verantwortlich.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die unter Ziffer 4.7 befindliche Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Der Standort der Bäume ist innerhalb der Grundstücke frei wählbar. Leitungstrassen sind jedoch grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.

### **2.15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

## **3. Nachrichtliche Übernahme**

---

### **3.1.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "AICHHALDEN TB I-III" Nr. 325-020 des Landratsamtes Rottweil durch Rechtsverordnung vom 26.06.1987. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und kann unter

[https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripsservices/apps/awgn/wsg\\_steckbrief/wasserschutzgebiet.aspx?id=3250000000025](https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripsservices/apps/awgn/wsg_steckbrief/wasserschutzgebiet.aspx?id=3250000000025)

abgerufen werden.

### **3.1.2 Altlasten**

Die Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 864/1, 865, 867 und 864/3 werden im Altlastenkataster unter dem Flächennamen „Reisser“ mit der Altlastverdachtsflächen Nr. 00061 geführt. Auf der Grundlage einer Historischen Untersuchung mit dem Beweinsniveau 1 wird der Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ mit dem Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz bewertet. Lokal können erhöhte Methangehalte auftreten.

Bei Auf- und Abgrabungen kann eine erneute Gefahrenbeurteilung erforderlich werden. Aushubmaßnahmen sind unter Begleitung des Umweltschutzamtes im Landratsamt Rottweil und je nach Fall, eines Sachverständigen durchzuführen.

## 4. Hinweise und Empfehlungen

---

### 4.1 Leitungen

Eine Versorgung des Gebietes mit Wasser sowie die Verlegung von Entwässerungsleitungen (Schmutzwasser) erfolgt im Sondergebiet nicht. Die Versorgung mit Strom ist zulässig (u.a. Photovoltaik).

### 4.2 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

### 4.3 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses ist Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind bei der Planung zu beachten.

### 4.5 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### 4.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) 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.

#### 4.7 Pflanzenliste

##### 4.7.1 Obstbäume

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht. Auf den Grundstücken sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

*Qualität : Hochstamm mindestens 180 bis 200 Zentimeter Stammhöhe*

<u>Apfelsorten</u>	<u>Birnensorten</u>	<u>Süßkirschen</u>	<u>Sonstige</u>
Klarapfel	Gellerts Butterbirne	Kassins Frühe	Walnuß
James Grieve	Alexander Lukas	Büttners Späte	
Jakob Fischer	Frühe aus Trevoux	Schneiders Späte Knorpel	
Brettacher	Conference	Kordia	
Boskoop		Regina	

##### 4.7.2 Heckenpflanzung / Sträucher (PFG1)

Die Pflanzenliste gibt eine Empfehlung zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen/ Sträuchern vor, besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit:

*Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100*

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel  
Corylus avellana / Gewöhnliche Haselnuß  
Ligustrum vulgare / Liguster  
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche  
Rhamnus cathartica / Echter Kreuzdorn

Prunus spinosa / Schlehe  
Rosa canina / Echte Hunds-Rose  
Rosa rubiginosa / Wein-Rose  
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass das Gewässer im Norden des Plangebiets nicht durch Baumaßen oder die Einrichtung von Materiallager oder Baustelleneinrichtungsflächen geschädigt oder zerstört wird. Hierfür wird während der Bauphase eine Abgrenzung mit Flutterband oder einem Bauzaun empfohlen.

#### **4.9 Leitungsauskunft**

##### **4.9.1 Digitalfunk**

Bei geplanten Bauten von über 20 m Höhe ist zur Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen der Funkwellen die Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg / ASDBW Präsidium Technik, Logistik und Service der Polizei Referat 32 – Funkbetrieb / ASDBW Nauheimer Straße 99-100 70372 Stuttgart im Verfahren zu beteiligen. Hierbei geben wir zu beachten, dass auch die Höhe vorübergehend aufgestellter Einrichtungen (wie z.B. ein Kran), punktuelle Anlagen sowie technische Dachaufbauten ausschlaggebend sind.

##### **4.9.2 Deutsche Telekom Technik GmbH**

im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren beim Bauherrenservice der deutschen Telekom zu beantragen ist.

##### **Kontaktdaten:**

Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

#### **4.10 Emissionen**

Durch landwirtschaftliche Tätigkeiten im Bereich der Geräteschuppen in Form von Reparaturarbeiten an den eingelagerten, Maschinen und Sägearbeiten (Kettensäge) können Emissionen entstehen, welche ggf. Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung haben. Es wird daher empfohlen in den Kauf-/ Pachtverträgen bzw. Baugenehmigungsverfahren zu regeln, dass lärmintensive Arbeiten wie das Sägen von Holz im Freibereich an die von der Wohnbebauung abgewandte Fassadenseite der Schuppen zu verlegen sind, sodass die

Lärmquelle durch den Schuppen Richtung Wohngebäude abgeschirmt wird.

In der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) sollte auf lärmintensive Arbeiten generell verzichtet werden.

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 07.12.2022 für die Sitzung am 24.01.2023

Geänderte Fassung vom 10.05.2023 für die Sitzung am 20.06.2023



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

**Bearbeiter:**

Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Aichhalden, den .....

.....

Michael Lehrer (Bürgermeister)