

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung

Gemeinde Wurmlingen, Landkreis Tuttlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
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. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans gelten die neuen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Urbane Gebiete (MU 1, MU 2) (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

MU 1

Traufhöhe (TH max.)	7,00 m
Firsthöhe (FH max.)	12,70 m

MU 2

Traufhöhe (TH max.)	9,70 m
Firsthöhe (FH max.)	15,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge auf 30,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser -

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der mit Leitungsrecht 1 und 2 (LR 1; LR 2) gekennzeichneten Fläche sind nur Stellplätze

zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb dermit Leitungsrecht 1 und 2 (LR 1; LR 2) nicht zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Leitungsrecht 1 und 2 (LR 1; LR 2) gekennzeichneten Fläche.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Leitungsrecht 1 und 2 (LR 1; LR 2) gekennzeichneten Fläche.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 – ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus ist die Versickerung über dezentrale Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. Die entsprechenden Baugesuche sind auf diese Gesetzeslage hin zu überprüfen und ggf. noch wasserrechtlich zu genehmigen.

1.9 Geh-/Fahr-/Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Leitungsrecht 1 (LR 1)

Innerhalb der mit Leitungsrecht 1 (LR 1) gekennzeichneten Flächen ist eine Überbauung mit baulichen Anlagen, eine Veränderung der Überdeckung (z. B. Abgrabungen) sowie eine Bepflanzung mit Bäumen nicht zulässig bzw. der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. Die Anlage von Wegen und Stellplätze (beliebiger Belag) ist zulässig, sofern die Zugänglichkeit gewährleistet ist.

Leitungsrecht 2 (LR 2)

Innerhalb der mit Leitungsrecht 2 (LR 2) gekennzeichneten Fläche befindet sich eine Wasserversorgungleitung des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (ZV BWV). Für eine sichere Trinkwasserversorgung muss der Zugang zu den Anlagen für das Betriebspersonal zu jeder Zeit möglich sein.

Innerhalb der mit Leitungsrecht 2 (LR 2) gekennzeichneten Fläche ist Folgendes verboten:

- Überbauungen jeglicher Art wie z. B. Geräteschuppen, Carports, hereinragende Balkone, Dächer oder Ähnliches,
- Erstellen von Kanal- und Kabelschächten oder weiterer unterirdischer Anlagen, z. B. Regenüberlauf- oder Regenrückhaltebecken etc.,
- Pflanzen von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz, ausgenommen sind Sträucher, Buschobst etc.,
- Tiefenlockerungen,
- Massive Geländebefestigungen wie Fundamente, Betonplatten, Betonriegel, Gabionen, Steinmauern, Stützelemente (Mauerscheiben), etc.,
- Geländeabtragungen oder -aufschüttungen,
- Lagern von Schuttgütern, Containern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern,
- Aufstellen von Lastkränen oder Baustelleneinrichtungen,
- Aufgrabungen mit schwerem Gerät.

Geplante Maßnahmen sind dem ZV BWV rechtzeitig zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Dazu gehören:

- Kreuzen von Fremdanlagen, z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Anlegen von Straßen, Wegen oder Parkplätzen,
- Befahren mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen,
- Gründungen und Hangabtragungen – auch außerhalb des Schutzstreifens.

Das Anlegen von Straßen, Wegen oder Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zulässig, sofern folgende Kriterien eingehalten werden:

- Die schnelle und unverbaute Zugänglichkeit zu den Versorgungsanlagen der BWV muss dauerhaft gewährleistet sein,
- Es muss eine ausreichende Überdeckung (> 1,6 m ü. ROK) vorhanden sein zum Anlegen der Wege-/Parkplatzoberfläche bzw. des erforderlichen Unterbaus (ggf. sind Suchschlitze zur Feststellung der Tiefenlage vorzusehen),
- Geplante/erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Rahmen der Errichtung von Wegen und Stellplätze sind vorab mit der BWV abzustimmen (Detailplanung ist vorzulegen),
- Als Oberflächen sind bitumengebundene (Asphaltdeckschichten) oder gepflasterte Decken möglich,
- Die Entwässerungssituation wie z.B. verlegte Drainage/Entwässerungsleitungen/Entwässerungsrinnen sind in einem Detailplan darzustellen und nur ausschließlich punktuell (kreuzend) zulässig.

1.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm (§ 9 (1) 24 BauGB)

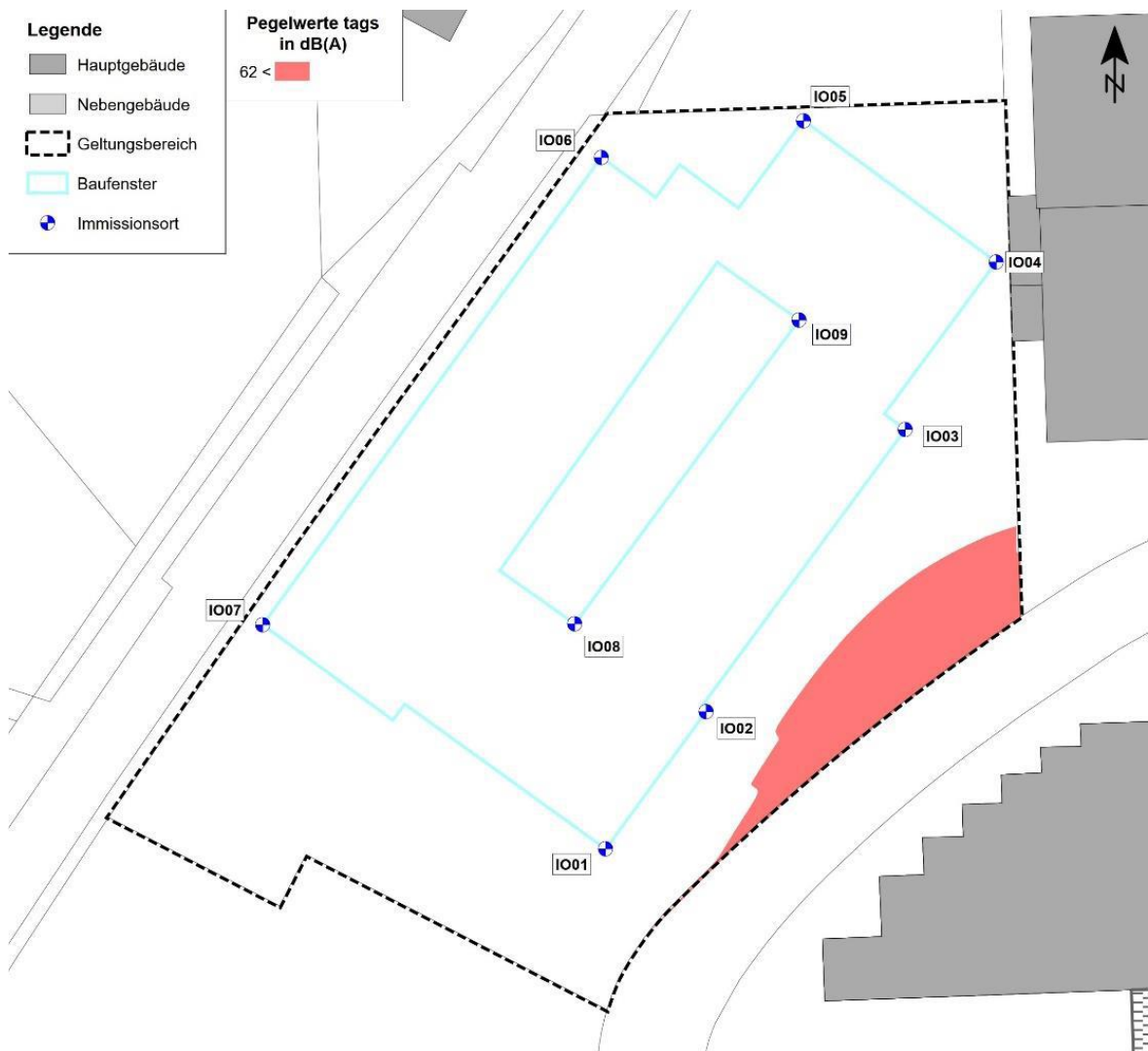
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen.

1.10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor dem Gewerbelärm sind für die Gebäude/Fassaden in den rot gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite/zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zulässig. Mögliche Maßnahmen sind u.a. verglaste Balkone/Loggien, Wintergärten oder abschirmende Elemente in Gärten.

Kennzeichnung Schutz der Außenwohnbereiche (rot: Pegelwerte tags > 62 dB(A)), Rechenhöhe 2 m über Gelände:



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ - 5. Änderung, in Wurmlingen – Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud vom 29.07.2024, S. 32

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe dar, bezogen auf die Höhe über NHN (Höhen über Normalhöhennull). Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen. Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig. Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschossversätzen den höher gelegenen Teil. Beträgt der Geschossversatz entsprechend dem Geländeverlauf mehr als 75 cm, so kann die im Plan festgesetzte EFH um maximal 50 cm angehoben werden.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004) wird verwiesen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z. B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise). Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z. B. Dachbegrünung, Dachbegrünung in Kombination mit Solar/Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Pkw-Stellplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).

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

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren. Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten. Bei der Wiederherstellung der Bodenfunktionen sind zusätzlich die Anforderungen nach §§ 6 und 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

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.

Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 BBodSchV deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.

Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten. Qualifiziertes Recyclingmaterial darf nur entsprechend der nach Ersatzbaustoffverordnung zulässigen Einbaukonfiguration verwertet werden.

2.2 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.3 Denkmalschutz - Archäologische Fundstellen

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abtei-lung8@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.

2.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Tuttlingen umgehend zu benachrichtigen.

2.5 Gehölzfällungen, Abbruch und Sanierung

Generell ist vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabbruch und -sanierungen zu erkunden, ob Höhlen und Spalten von Gehölzen oder Gebäuden und geeignete Gebäudeinnerräume wie Dachstuhl oder Keller von artenschutzrechtlich relevanten Tieren besiedelt sind. Wird eine Besiedelung festgestellt, sind die Abbruch- und Rodungszeiten so anzupassen, dass kein Töten oder Verletzen der Tiere eintritt. Sofern es sich um seltene und gefährdete Arten handelt, sind funktionserhaltende Maßnahmen für die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu ergreifen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Rodung und Fällung von Gehölzen, sowie der Abbruch von bestehenden Gebäuden ist generell nur im Zeitraum November bis Februar zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit Bußgeld belegt werden kann.

2.6 Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Leuchtmitteln

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

2.7 Trinkwasserversorgung und Regenwassernutzung

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Um mit Trinkwasserressourcen schonend umzugehen, wird eine natur- und ortsnahe Regenwassernutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung empfohlen (§ 1 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Folgende Regelung ist u.a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten:

Ist neben einer Wasserversorgungsanlage eine Nichttrinkwasseranlage vorhanden, hat der Betreiber der Wasserversorgungsanlage sicherzustellen, dass die Leitungen der Wasserversorgungsanlage und die Leitungen der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft und unverwechselbar nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) gekennzeichnet sind, die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft dahingehend und unverwechselbar nach den a.a.R.d.T. gekennzeichnet sind, dass

es sich nicht um Trinkwasser handelt, und die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage gegen einen versehentlichen Gebrauch des Wassers als Trinkwasser im Sinne der TrinkwV gesichert sind.

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

2.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen aus Schwemmschutt und Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.9 Kreisstraße 5920 (Talheimer Straße) und Max-Planck-Straße

Die Herstellung der Zufahrt von und zur Kreisstraße und zur Max-Planck-Straße im südlichen Teil des Plangebiets, die Herstellung der Stellplätze zwischen Haus Nr. 1 und Nr. 2 sowie die Herstellung der Längsstellplätze entlang der Kreisstraße sind im Detail mit der Straßenbau- und der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Insbesondere die Zufahrten von und zur Kreisstraße sind – mit den erforderlichen Sichtstrecken – in einem bemaßten Lageplan darzustellen.

An den Grundstückszufahrten sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

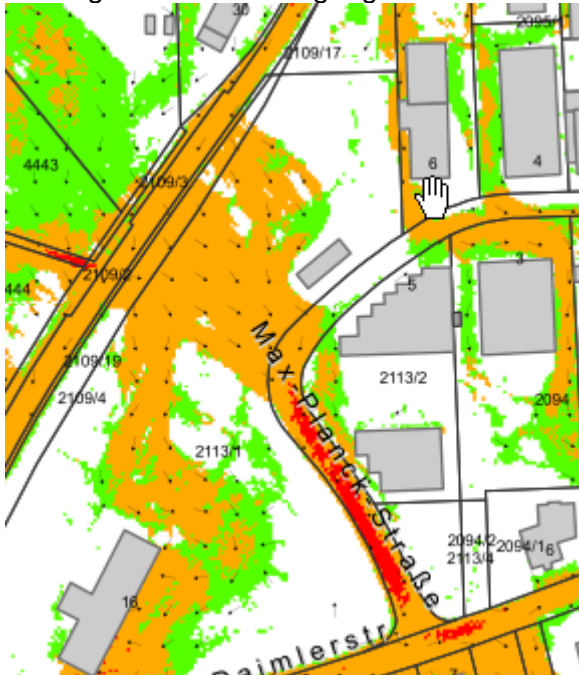
Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.

2.10 Belange des Hochwasserschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 (6) BauGB).

Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Auszug aus der Starkregengefahrenkarte extremes Abflussereignis verschlämmt:



Liegt wie hier eine Gefährdung durch Starkregen vor, sind auf Grundlage einer Starkregengefahrenkarte Schutzmaßnahmen zu entwickeln, die Schäden durch Starkregen verhindern.

Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilung sollten dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt und die eventuellen Schutzmaßnahmen, wenn möglich, im Vorfeld besprochen werden.

2.11 Brandschutz

Auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften wird hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

Bei Gebäuden bei denen der zweite Rettungsweg mit Geräten der Feuerwehr sichergestellt werden muss und die zum Anleitern bestimmte Stelle mehr als acht Meter über dem Gelände liegt, müssen grundsätzlich Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) hergestellt und ständig uneingeschränkt nutzbar gehalten werden.

2.12 Richtfunk

Es wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet eine BOS-Richtfunkverbindung verläuft.

Bei einer Bebauung bis max. 20 Meter über dem Boden, inkl. aller möglichen Dachaufbauten wie bspw. Photovoltaikanlagen, ist mit keiner Beeinträchtigung des BOS-Richtfunknetzes zu rechnen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen temporär aufgestellten Baukrane in diesem Bereich ist eine Beteiligung der Autorisierten Stelle Digitalfunk BW (ASDBW) unter Nennung der Koordinaten des Aufbauorts der Baukrane erforderlich.

2.13 Wasserversorgungsleitung Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (ZV BWV)

Auf die Berücksichtigung des Sicherheitsmerkbatts „Vorsicht Rohr! Berücksichtigung der Schutz- und Sicherheitshinweise bei Maßnahmen im Bereich von Anlagen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung“, Stand 05/2023, wird verwiesen.

Aufgrund der Sensibilität und Bedeutung der betroffenen Versorgungsanlage wird auf die frühzeitige Abstimmung der Ausführungsplanung/Ausführung mit dem ZV BWV im Rahmen der Detailplanung, hingewiesen. Dazu gehören auch entsprechende Voruntersuchungen wie Sondierung, das Überfahren der Trasse mit Fahrzeugen >10 t, die Lagerung von Baustoffen, das Aufstellen von BE usw. Näheres kann dem Sicherheitsmerkblatt (siehe oben) entnommen werden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung

Gemeinde Wurmlingen, Landkreis Tuttlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der neuen Örtlichen Bauvorschriften gelten die neuen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind folgende Materialien nicht zulässig: Platten aus Kunststoff und unbeschichtetem Metall (auch für Überdachungen) sowie stark glänzende und reflektierende Materialien

2. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Im Plangebiet sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf 35° nicht unter- und 50° nicht überschreiten. Die zugelassenen Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile:

Werden Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen, zulässig sind auch Flachdächer.

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

3. **Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in gedeckten erdigen, ziegelroten, schwarzen, anthrazitfarbenen oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

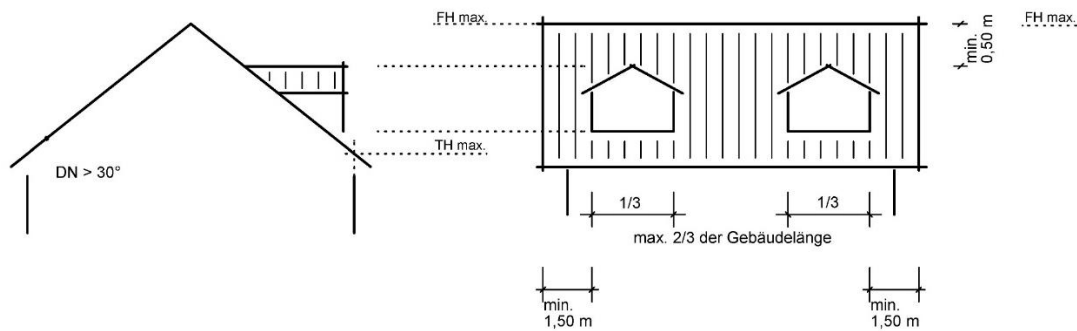
Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind diese auch aufgeständert zulässig und dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, sofern vom Ortgang (mit Dachvorsprung) jeweils ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten wird und der Abstand zum First mindestens 0,50 m beträgt.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Länge einzelner Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Länge der Einschnitte darf 4,50 m nicht überschreiten.



5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten, Stellplatzbereiche, Wege, Platz- und Hofbereiche.

Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie spezielle Einbauten in den Boden (Vliese, Folien, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

6. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrts-, Stellplatzbereiche, Wege sowie Hofflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt, sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit festgestellten Bodenbelastungen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7. Einfriedungen und Sichtschutzelemente (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Einfriedungen sind nur als Hecken, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe darf bei toten Einfriedungen 1,50 m und bei lebenden Einfriedungen (Hecken) 1,80 m nicht überschreiten. Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

Auf die Einhaltung der Regelung des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) wird hingewiesen.

8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände und Stützmauern dürfen grundsätzlich das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Geländeveränderungen müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden.

Im gegenseitigen Einvernehmen soll das Gelände im Grenzbereich auf eine gemeinsame Höhe gebracht werden.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Dachform und Dachneigung
3. Dacheindeckung
4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
6. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten
7. Einfriedungen und Sichtschutzelemente
8. Niederspannungsfreileitungen
9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 09.09.2024

Wurmlingen, den 09.09.2024

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Klaus Schellenberg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung,
 2. Örtliche Bauvorschriften „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung,
- Gemeinde Wurmlingen, Landkreis Tuttlingen**

Aufstellungsbeschluss		23.10.2023
- Öffentliche Bekanntmachung		26.10.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB		06.11.2023 – 08.12.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB		06.11.2023 – 08.12.2023
Entwurfsbeschluss		06.05.2024
- Öffentliche Bekanntmachung		10.05.2024
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB		13.05.2024 – 14.06.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB		13.05.2024 – 14.06.2024
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)		09.09.2024
Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Wurmlingen, den	10.09.2024
	Bürgermeister	
Ortsübliche Bekanntmachung		12.09.2024
Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig	Wurmlingen, den	12.09.2024
	Bürgermeister	