

**STADT**

**DORNHAN**

**GEMARKUNG**

**MARSCHALKENZIMMERN**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# **B E B A U U N G S P L A N**

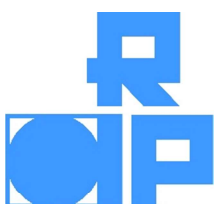
## **>>GARTENWEG<<**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen  
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**aufgestellt:**



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)
2.1.2	Mischgebiet (MI)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.8	Herstellen von Verkehrsflächen
2.9	Kabelkästen
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Beleuchtung
2.10.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden <sup>4</sup>
<b>2.10.3</b>	<b>Grundwassernutzung</b>
<b>2.10.4</b>	<b>Grundwasserneubildung</b>
<b>2.10.5</b>	<b>Gefahr durch wassergefährdende Stoffe</b>
2.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen
2.11.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 – privat
2.11.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 – öffentlich
2.11.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 – privat
2.11.4	Pflanzfestsetzung PFF 4 – öffentlich
2.11.5	Pflanzbindung PFB 1 – privat
2.12	Erneuerbare Energien – Photovoltaik
2.13	Stellplätze und Zufahrten
<b>2.14</b>	<b>Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b>
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Altlasten
4.2	Wasserschutzgebiet

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I. S. 202)

- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- 1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

ENTWURF

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet** **(WA) - § 4 BauNVO**

##### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

##### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

2.1.2 **Mischgebiet**  
**(MI) - § 6 BauNVO**

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltung

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebiets

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Anlagen für kirchliche Zwecke

## **2.2 Nebenanlagen** **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans, den örtlichen Bauvorschriften oder landes- und bundesrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

**Nicht zulässig sind:**

- Hundezwinger (zu Zuchtzwecken)
- oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber
- Gewächs-, Holzlager und/oder Gerätehäuser über 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum und /oder mehr als 2 Stück

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Siehe Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

## **2.4 Bauweise** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## **2.5 Zahl der Vollgeschosse** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## **2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in m über Normalnull (m ü. NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

## **2.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten** **(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

**Für den Bereich mit max. 2 Vollgeschossen gilt:**

- die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird je Wohngebäude auf max. **vier** festgesetzt

**Für den Bereich mit max. 3 Vollgeschossen gilt:**

- die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird je Wohngebäude auf max. **neun** festgesetzt

## **2.8 Herstellen der Verkehrsflächen** **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## **2.9 Kabelkästen** **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.



## **2.10 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **2.10.1 Beleuchtung**

Die öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenverträglichen Beleuchtungsmitteln (z.B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) auszustatten.

### **2.10.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### **2.10.3 Grundwassernutzung**

Bohrungen, Schürfe und sonstige Methoden der Erkundung/Erschließung von Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist beim Landratsamt -Umweltschutzamt- zu beantragen.

### **2.10.4 Grundwasserneubildung**

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

### **2.10.5 Gefahr durch wassergefährdende Stoffe**

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nach-

teilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

## **2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen** **(§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB)**

### **2.11.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<** **Baumpflanzungen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 dargestellten Bäume dienen der Begrünung des Straßenraums. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

### **2.11.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>öffentlich<<** **Öffentliche Grünfläche**

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Mulden und Rigolen sowie Retentions- und Versickerungsbecken zur Entwässerung des Gebiets sind zulässig. Die Flächen sind mit einer losen Baum-Busch-Bepflanzung zu ergänzen.

### **2.11.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>privat<<** **Vorgartenflächen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 3 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen.

Stellplätze, Garagen und Carport sowie Zufahrten sind in den Vorgartenflächen zulässig, haben sich aber in ihrer Größe unterzuordnen (max.

50 % der Vorgartenfläche sind zulässig). Die maximale Breite von Zufahrten liegt bei **8.0 m**.

#### 2.11.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 - >>öffentlich<< Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang des Straßenraums zu den privaten Grundstücken. Die Flächen sind als Offenlandflächen herzustellen und zu unterhalten. Stellplätze in wasserdurchlässiger Form sind zulässig.

#### 2.11.5 **Pflanzbindung PFB 1 - >>privat<< Baumpflanzungen**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die unter PFF 1 festgesetzten Bäume können auf das PFB angerechnet werden.

### 2.12 **Erneuerbare Energien - Photovoltaik (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Für den Bereich mit max. 2 Vollgeschossen gilt:

Je Gebäude (bei Doppelhäusern je Haushälfte) ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 5 KWp zu installieren.

Für den Bereich mit max. 3 Vollgeschossen gilt:

Je ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 10 KWp zu installieren.

### 2.13 **Stellplätze und Zufahrten**

Stellplätze, Garagen (Carport) und deren Zufahrten sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

## **2.14 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

### **2.14.1 CEF-Maßnahmen „Star“**

Zum Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungsstätten müssen vor der Gehölzrodung im räumlichen Zusammenhang 4 künstliche Nisthilfen angebracht. Die Kästen sind im Winterhalbjahr vor dem Eingriff anzubringen. Für den Star werden die geeigneten Nisthilfen an Bäumen im räumlichen Zusammenhang angebracht. Die Kästen sind auf ihre Funktionsfähigkeit mindestens einmal jährlich außerhalb der Brutzeit zu überprüfen. Dabei sollte auch eine Reinigung (Entfernen von alten Nestern) erfolgen.

### **2.14.2 CEF-Maßnahmen „Bluthänfling“**

Um den Lebensraumverlust des Bluthänflings auszugleichen, muss frühzeitig vor Baubeginn ein Ersatzlebensraum für die Art hergestellt werden. Das Ersatzhabitat muss bei Baubeginn funktionserfüllend zur Verfügung stehen und sich nach Möglichkeit im räumlichen Umfeld der Eingriffsfläche befinden. Die Ersatzfläche muss den bestehenden Lebensraum sowohl quantitativ als auch qualitativ ersetzen.

Geeignete Maßnahmen sind unter anderem die Pflanzung von ein bis zwei kleinen Gehölzgruppen aus jeweils 3-5 heimischen Straucharten in Verbindung mit der Entwicklung von Saumstrukturen. Dazu empfehlen sich folgende Straucharten:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Die Gehölzgruppen sind im zehnjährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ**

**(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

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 Erdver-

färbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Altlasten**

Die Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 112/5 und 112/6 werden im Altlastenkataster in einem Teilbereich von 600 m<sup>2</sup> unter dem Flächennamen Burgstraße mit der Altlastverdachtsflächen Nr. 00866-000 geführt. Auf der Grundlage einer Historischen Untersuchung mit dem Beweinsniveau 1 wird der Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Auf der Fläche wurde von 1972 bis 1982 eine Doline mit Abfällen aus einer Hausrenovierung und Baustellenabfälle befüllt, welche 1996 größtenteils entfernt wurden. Bei Baumaßnahmen ist mit belasteten Bodenkubatoren zu rechnen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Das Grundstück Gartenweg 17 mit der Flurstück-Nr. 112/9 wird im Altlastenkataster im Bereich des Gebäudes unter dem Flächennamen „Präzisionsdreherei Berggötz“ mit der Altlastverdachtsflächen Nr. 00828-000 geführt. Auf der Grundlage einer Historischen Untersuchung mit dem Beweinsniveau 1 wird der Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Auf der Fläche wurde von 1961 bis 1990 ein Kleingewerbe, eine mechanische Werkstatt und von 1977 bis 1990 eine Metaldreherei betrieben. Oberflächennahe Mineralölverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Um den Altlastenverdacht zu bestätigen oder auszuräumen wären weitere Untersuchungen erforderlich. Durch die bestehende Versiegelung der Fläche um das Gebäude besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Sofern auf der Fläche Umnutzungen geplant sind, Entsiegelungen vorgenommen werden oder Bodenaushub anfällt, ist das Vorgehen vorab mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Bei einer Nutzungsänderung erfolgt eine neue Bewertung.

### **4.2 Wasserschutzgebiet**

Der Bebauungsplan der Gemeinde Marschalkenzimmern betrifft die Zone III des Wasserschutzgebiets Nr. 325-012, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 17.12.2004. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Ggf. ist

für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil -Umweltschutzamt- zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen. Beim Bau und Betrieb einer Abwasserleitung im Wasserschutzgebiet müssen grundsätzlich erhöhte Anforderungen wie im Arbeitsblatt DWA-A 142 von Januar 2016 und Merkblatt DWA-M 146 vom November 2018 genannt, eingehalten und beachtet werden.

**Aufgestellt:**

Dornhan, den 15.05.2023 / 03.06.2024

geändert am 23.09.2024 / 17.02.2025

.....  
**Markus Huber**

Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Dornhan, den

.....  
**Markus Huber**

Bürgermeister

**STADT**

**DORNHAN**

**GEMARKUNG**

**MARSCHALKENZIMMERN**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# **B E B A U U N G S P L A N**

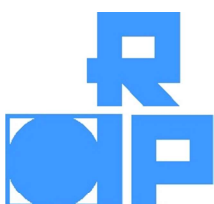
## **>>GARTENWEG<<**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen  
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**aufgestellt:**



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)
2.1.2	Mischgebiet (MI)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.8	Herstellen von Verkehrsflächen
2.9	Kabelkästen
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Beleuchtung
2.10.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden <sup>4</sup>
<b>2.10.3</b>	<b>Grundwassernutzung</b>
<b>2.10.4</b>	<b>Grundwasserneubildung</b>
<b>2.10.5</b>	<b>Gefahr durch wassergefährdende Stoffe</b>
2.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen
2.11.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 – privat
2.11.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 – öffentlich
2.11.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 – privat
2.11.4	Pflanzfestsetzung PFF 4 – öffentlich
2.11.5	Pflanzbindung PFB 1 – privat
2.12	Erneuerbare Energien – Photovoltaik
2.13	Stellplätze und Zufahrten
<b>2.14</b>	<b>Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b>
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Altlasten
4.2	Wasserschutzgebiet



# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I. S. 202)

- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- 1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

ENTWURF

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet** **(WA) - § 4 BauNVO**

##### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

##### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

2.1.2 **Mischgebiet**  
**(MI) - § 6 BauNVO**

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltung

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebiets

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Anlagen für kirchliche Zwecke

## **2.2 Nebenanlagen** **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans, den örtlichen Bauvorschriften oder landes- und bundesrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

**Nicht zulässig sind:**

- Hundezwinger (zu Zuchtzwecken)
- oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber
- Gewächs-, Holzlager und/oder Gerätehäuser über 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum und /oder mehr als 2 Stück

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Siehe Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

## **2.4 Bauweise** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## **2.5 Zahl der Vollgeschosse** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## **2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in m über Normalnull (m ü. NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

## **2.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten** **(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

**Für den Bereich mit max. 2 Vollgeschossen gilt:**

- die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird je Wohngebäude auf max. **vier** festgesetzt

**Für den Bereich mit max. 3 Vollgeschossen gilt:**

- die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird je Wohngebäude auf max. **neun** festgesetzt

## **2.8 Herstellen der Verkehrsflächen** **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## **2.9 Kabelkästen** **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

## **2.10 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **2.10.1 Beleuchtung**

Die öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenverträglichen Beleuchtungsmitteln (z.B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) auszustatten.

### **2.10.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### **2.10.3 Grundwassernutzung**

Bohrungen, Schürfe und sonstige Methoden der Erkundung/Erschließung von Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist beim Landratsamt -Umweltschutzamt- zu beantragen.

### **2.10.4 Grundwasserneubildung**

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

### **2.10.5 Gefahr durch wassergefährdende Stoffe**

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nach-

teilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

## **2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen** **(§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB)**

### **2.11.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<** **Baumpflanzungen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 dargestellten Bäume dienen der Begrünung des Straßenraums. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

### **2.11.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>öffentlich<<** **Öffentliche Grünfläche**

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Mulden und Rigolen sowie Retentions- und Versickerungsbecken zur Entwässerung des Gebiets sind zulässig. Die Flächen sind mit einer losen Baum-Busch-Bepflanzung zu ergänzen.

### **2.11.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>privat<<** **Vorgartenflächen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 3 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen.

Stellplätze, Garagen und Carport sowie Zufahrten sind in den Vorgartenflächen zulässig, haben sich aber in ihrer Größe unterzuordnen (max.

50 % der Vorgartenfläche sind zulässig). Die maximale Breite von Zufahrten liegt bei **8.0 m**.



#### 2.11.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 - >>öffentlich<< Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang des Straßenraums zu den privaten Grundstücken. Die Flächen sind als Offenlandflächen herzustellen und zu unterhalten. Stellplätze in wasserdurchlässiger Form sind zulässig.

#### 2.11.5 **Pflanzbindung PFB 1 - >>privat<< Baumpflanzungen**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die unter PFF 1 festgesetzten Bäume können auf das PFB angerechnet werden.

### 2.12 **Erneuerbare Energien - Photovoltaik (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Für den Bereich mit max. 2 Vollgeschossen gilt:

Je Gebäude (bei Doppelhäusern je Haushälfte) ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 5 KWp zu installieren.

Für den Bereich mit max. 3 Vollgeschossen gilt:

Je ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 10 KWp zu installieren.

### 2.13 **Stellplätze und Zufahrten**

Stellplätze, Garagen (Carport) und deren Zufahrten sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

## **2.14 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

### **2.14.1 CEF-Maßnahmen „Star“**

Zum Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungsstätten müssen vor der Gehölzrodung im räumlichen Zusammenhang 4 künstliche Nisthilfen angebracht. Die Kästen sind im Winterhalbjahr vor dem Eingriff anzubringen. Für den Star werden die geeigneten Nisthilfen an Bäumen im räumlichen Zusammenhang angebracht. Die Kästen sind auf ihre Funktionsfähigkeit mindestens einmal jährlich außerhalb der Brutzeit zu überprüfen. Dabei sollte auch eine Reinigung (Entfernen von alten Nestern) erfolgen.

### **2.14.2 CEF-Maßnahmen „Bluthänfling“**

Um den Lebensraumverlust des Bluthänflings auszugleichen, muss frühzeitig vor Baubeginn ein Ersatzlebensraum für die Art hergestellt werden. Das Ersatzhabitat muss bei Baubeginn funktionserfüllend zur Verfügung stehen und sich nach Möglichkeit im räumlichen Umfeld der Eingriffsfläche befinden. Die Ersatzfläche muss den bestehenden Lebensraum sowohl quantitativ als auch qualitativ ersetzen.

Geeignete Maßnahmen sind unter anderem die Pflanzung von ein bis zwei kleinen Gehölzgruppen aus jeweils 3-5 heimischen Straucharten in Verbindung mit der Entwicklung von Saumstrukturen. Dazu empfehlen sich folgende Straucharten:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Die Gehölzgruppen sind im zehnjährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ**

**(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

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 Erdver-

färbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Altlasten**

Die Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 112/5 und 112/6 werden im Altlastenkataster in einem Teilbereich von 600 m<sup>2</sup> unter dem Flächennamen Burgstraße mit der Altlastverdachtsflächen Nr. 00866-000 geführt. Auf der Grundlage einer Historischen Untersuchung mit dem Beweinsniveau 1 wird der Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Auf der Fläche wurde von 1972 bis 1982 eine Doline mit Abfällen aus einer Hausrenovierung und Baustellenabfälle befüllt, welche 1996 größtenteils entfernt wurden. Bei Baumaßnahmen ist mit belasteten Bodenkubatoren zu rechnen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Das Grundstück Gartenweg 17 mit der Flurstück-Nr. 112/9 wird im Altlastenkataster im Bereich des Gebäudes unter dem Flächennamen „Präzisionsdreherei Berggötz“ mit der Altlastverdachtsflächen Nr. 00828-000 geführt. Auf der Grundlage einer Historischen Untersuchung mit dem Beweinsniveau 1 wird der Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Auf der Fläche wurde von 1961 bis 1990 ein Kleingewerbe, eine mechanische Werkstatt und von 1977 bis 1990 eine Metaldreherei betrieben. Oberflächennahe Mineralölverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Um den Altlastenverdacht zu bestätigen oder auszuräumen wären weitere Untersuchungen erforderlich. Durch die bestehende Versiegelung der Fläche um das Gebäude besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Sofern auf der Fläche Umnutzungen geplant sind, Entsiegelungen vorgenommen werden oder Bodenaushub anfällt, ist das Vorgehen vorab mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Bei einer Nutzungsänderung erfolgt eine neue Bewertung.

### **4.2 Wasserschutzgebiet**

Der Bebauungsplan der Gemeinde Marschalkenzimmern betrifft die Zone III des Wasserschutzgebiets Nr. 325-012, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 17.12.2004. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Ggf. ist

für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil -Umweltschutzamt- zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen. Beim Bau und Betrieb einer Abwasserleitung im Wasserschutzgebiet müssen grundsätzlich erhöhte Anforderungen wie im Arbeitsblatt DWA-A 142 von Januar 2016 und Merkblatt DWA-M 146 vom November 2018 genannt, eingehalten und beachtet werden.

**Aufgestellt:**

Dornhan, den 15.05.2023 / 03.06.2024

geändert am 23.09.2024 / 17.02.2025

.....  
**Markus Huber**

Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Dornhan, den

.....  
**Markus Huber**

Bürgermeister