GEMEINDE
WURMLINGEN

Kreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Erbsenberg 2. Erweiterung“

A – Planungsrechtliche Festsetzungen
B – Örtliche Bauvorschriften
C – Hinweise, Empfehlungen

Entwurf

Stand: 24.09.2025

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN
78532 Tuttlingen
Tel. 07461 / 73050
info@kommunalplan.de

Projekt 2421

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 4

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 4

Dörfliches Wohngebiet (MDW) 4

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 4

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 4
2.2 Zahl der Vollgeschosse 4
2.3 Höhe der baulichen Anlagen 5
2.4 Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 5

3 BAUWEISE 5

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 5

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN 5

6 VERKEHRSFLÄCHEN 6

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 6
6.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 6

7 VON BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER) 6

8 GRÜNFLÄCHEN 6

9 ANPLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 6

9.1 Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken 6
9.2 M 7 naturnahe Gestaltung von Grünflächen (ohne Plandarstellung) 7
9.3 M 8 Reduzierte, insektenschonende Außenbeleuchtung 7
9.4 M 14 Minimierung Bodenbefestigung 8
9.5 M 15 Dachbegrünung 8
9.6 M 16 Anlage von Zisternen 8
9.7 M 20 Nisthilfen 8
9.8 M 21 Minimierung Vogelschlag 9
9.9 M 25 Bauzeitenbegrenzung 9

10 VERSORGUNGSFLÄCHEN 9

10.1 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung 9

11 ENTWÄSSERUNGSANLAGEN 9

11.1 Grundstücksentwässerung 9
11.2 Außengebietsentwässerung 10

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 11

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 11

1.1 Dachformen / Dachneigung 11
1.2 Dacheindeckung 11

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN 11

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER 11

4 EINFRIEDUNGEN 11

5 STÜTZMAUERN 12

6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG 12

7 WERBEANLAGEN 12

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 13

1 M 1 BEACHTUNG BODENSCHUTZGESETZ..... 13

2 NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH 13

3 WASSER UND BODENSCHUTZ 13

4 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ 16

5 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ 17

6 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE 17

7 GEOTECHNIK 17

8 DIN-VORSCHRIFTEN 18

9 LANDWIRTSCHAFTLICHE GERUCHS- UND GERÄUSCHWAHRNEHMUNGEN..... 18

10 REGENWASSERNUTZUNG 18

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Dörfliches Wohngebiet (MDW)

(§ 5a BauNVO)

Zulässig sind: alle Nutzungen gem. § 5a Abs. 2

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind die in § 5a Abs. 3 genannten Nutzungen – Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Dörfliche Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. zulässig. Es gilt eine Obergrenze von GRZ 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im Dörflichen Wohngebiet maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Maßgeblich sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage:

- bei Flachdächern Oberkante Attika,
- bei Pultdächern Oberkante der höheren Traufe
- bei Satteldächern Oberkante des Dachfirstes.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können für technisch bedingte Aufbauten (hierzu zählen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) um eine Höhe von max.1,0m auf einer Grundfläche von max. 20% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

2.4 Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe ist die maximale Erdgeschoss-fußbodenhöhen (EFH) des Rohfußbodens.

Innerhalb des im Plan ausgewiesenen Baufensters darf die Erdgeschoss-fußbodenhöhe (EFH) die Höhenlage der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite von der das Gebäude erschlossen wird, um maximal 50 cm überschreiten. Maßgeblich sind die gebauten Höhen der Verkehrsflächen.

Im begründeten Ausnahmefall darf die maximal zulässige EFH um bis zu 50 cm überschritten werden.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

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

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

6.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt als:

- Landwirtschaftlicher Weg

7 VON BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Einmündungsbereichen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder von ständigen sichtbehindernden Nutzungen, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Grünflächen sind nach Maßgabe der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen, sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.

9 ANPLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Hinweise: Die festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

9.1 Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken

9.1.1 M 6 Heckenerhalt bzw. Neupflanzung (PFG 1)

Ziel: Entwicklung einer gemischten, heimischen, standortgerechten Feldhecke zur Einbindung in die Landschaft und als Ortsrandgestaltung.

Durchführung: Pflanzung einer 2-reihigen Hecke (Pflanzabstand 1,5m, Zickzackverband) aus folgender Artenliste:

Acer campestre (Feldahorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna/ laevigata (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Rosa canina (Echte Hundsrose
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflege: Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Zur Verjüngung kann sie bei Bedarf ausgelichtet werden (Starkastentnahme) oder in kleinen Abschnitten und im Abstand von 2-3 Jahren Auf-den-Stock gesetzt werden.

Hinweis: Die bestehenden Gehölze an der Westgrenze des B-Plans können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

- Erhalt der Eingrünung zum Außenbereich
- Erhalt von Brut- und Nahrungshabitaten
- Erhalt von Leitstrukturen

9.1.2 M 13 Pflanzgebot Streuobstbäume PFG 3

Gemäß Grünordnungsplan (Abb. 12) sind 5 hochstämmige Obstbäume mit einer Pflanzgröße von 16cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Randeingrünung
- Ersatz/ Ergänzung Nahrungshabitat

9.1.3 M 22 Entwicklung Magerwiese PFG 2

Im Bereich der Ausgleichsfläche PFG 2 ist die Magerwiese zu erhalten und durch Mähgutübertragung weiterzuentwickeln.

Durchführung: Mahd zur Blüte der Obergräser (ca. Mitte Juni), Abräumen des Mahdgutes. Übertrag des Mähgutes der benachbarten Streuobstwiese Flst. 924/2, Trocknen des Mähgutes unter 2-3maligem Wenden auf der Fläche, dann Abräumen. Die Mähgutübertragung ist ggf. 2-3 mal zu wiederholen.

Pflege: die Wiese ist dauerhaft als 1(-2)-schürige Heuwiese zu pflegen. Alle 5 Jahre kann eine Erhaltungsdüngung gemäß FFH-Mähwiesen-Merkblatt (https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/86678-Infoblatt_FFH-M%C3%A4hwiesen.pdf).

Eine Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landschafts-erhaltungsverband wird empfohlen.

9.2 M 7 naturnahe Gestaltung von Grünflächen (ohne Plandarstellung)

Die unbebauten Flächen sind möglichst naturnah und insektenfreundlich als Grünflächen oder Pflanzflächen anzulegen oder mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Blumenwiese, Kräuter- und Staudenbeete).

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden (vgl. § 21a NatSchG). Schotter- und Steingärten sind ausgeschlossen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 LBO).

- Durch extensive Gestaltung verbleibender Grünflächen und das Anpflanzen heimischer Gehölze und Stauden kann eine Teilfunktion als Nahrungshabitat für Insekten, Vögel u.a. erhalten werden.

9.3 M 8 Reduzierte, insektenschonende Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampf-lampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht nach

oben. Die Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Schonung nachtaktiver Organismen
- Minimierung Vergrämung lichtempfindlicher Fledermäuse

Eine Außenbeleuchtung im Bereich der Gehölze an der Nordgrenze (vgl. M 6) ist aus Gründen des Artenschutzes nicht zulässig.

9.4 M 14 Minimierung Bodenbefestigung

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege-Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers möglichst in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

9.5 M 15 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad, die nicht mit Solaranlagen belegt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen (Vegetationsschicht mind. 10 cm) und dauerhaft zu pflegen. Folgende Arten sind u.a. zu verwenden: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün, Heidenelke, Schafschwingel, Wundklee, Hufeisenklee, Hornklee, Flügelginster und Thymian. Weitere niederwüchsige Magerrasenarten können ergänzt werden. Bei Kombination mit PV-Anlagen ist das Artenspektrum entsprechend zu modifizieren.

Bei Flachdächern bis 5 Grad Dachneigung gilt die Pflicht zur Dachbegrünung auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-") Systeme handelt.

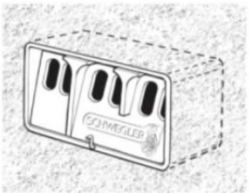
9.6 M 16 Anlage von Zisternen

Pro Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit Drosselablauf herzustellen (Dimensionierung entsprechend Entwässerungskonzept). Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser wird empfohlen, das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen zu erhöhen.

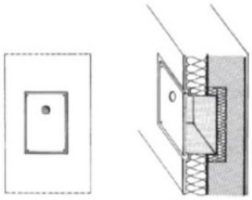
9.7 M 20 Nisthilfen

Bei Entfernung der vorhandenen Sträucher im Süden sind im verbleibenden Gehölzbestand oder in der Hecke am Bahndamm 2 Haselmauskobel als Ersatz anzubringen.

Die vorhandenen Nistkästen für Vögel sind zu erhalten (ggf. in Heckenneuanlage, biotop oder Heckenneuanlage umzusetzen). Bei Gebäudeabriss, auch Nebengebäude, sind 1-2 Sperlingskoloniekästen pro Baugrundstück am Neugebäude anzubringen:


(© Schwegler GmbH)

(© Schwegler GmbH)


(© Architekt G. Gewers / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin)

Fassade:
Koloniekästen, Niststeine bzw. Nistkästen werden ganz oder teilweise in die Fassade oder in die Dämmung integriert.

(vgl.www.artenschutz-am-haus.de)

9.8 M 21 Minimierung Vogelschlag

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

Die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) sind zu beachten. Des Weiteren wird auf die webseite www.lbv.de/glas verwiesen.

9.9 M 25 Bauzeitenbegrenzung

Baumfällungen oder Gebäudeabrisse /-sanierungen müssen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, also nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 30. November (analog §39 BNatSchG).

Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so muss vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass keine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse stattfindet. Ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung zu stellen.

Die Entfernung von Strauchgruppen ist manuell im September durchzuführen (Schutz Haselmaus s.u.).

10 VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

10.1 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

11 ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14, 20 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Grundstücksentwässerung

Im Baugebiet ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und grundsätzlich dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde im Zuge der Planaufstellung im Rahmen eines Versickerungsversuchs geprüft und hat sich grundsätzlich bestätigt. Da wechselnde Untergrundverhältnisse nicht auszuschließen sind, sind die Voraussetzungen für eine Versickerung in den Untergrund im Zuge der konkreten Baugesuche vom jeweiligen Bauherrn/Planer für jedes Baugrundstück gesondert zu prüfen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine Retention (Rückhaltung) mit verzögerter Abgabe des Niederschlagswassers zum RW-Kanal zulässig. Als erforderliches Volumen werden 1 cbm Rückhaltung pro angefangene 50 qm befestigter Fläche (Abflussfaktor 1,0) empfohlen. Die Drosselmenge zum RW-Kanal ergibt sich zu 0,05 l/s pro angefangene 50 qm befestigter Fläche.

Die Detailplanung der Entwässerung mit den erforderlichen Nachweisen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung des Bauvorhabens vorzulegen

11.2 Außengebietsentwässerung

Anlage eines offenen Grabens in einer Zone bis 4,0 m Breite gemäß Darstellung im Planteil entlang der westlichen Plangrenze, als Vorsorge gegen abfließendes Oberflächenwasser aus dem Außengebiet.

Der Auslauf der Gräben erfolgt in den bestehenden Bahngraben östlich der Eisenbahnstraße.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025.

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen / Dachneigung

Im Baugebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 40° Dachneigung zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Grellfarbige oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen flächendeckend zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen mit PV/Solar-Anlagen.

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf eine insektenfreundliche Gestaltung ist hinzuwirken (§ 21a NatSchG). Daher sollen für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke möglichst heimische, standortgerechte Pflanzen bevorzugt werden.

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Plätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

4 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für Einfriedungen sind Hecken sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Beton- und Steinmauern sowie Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen. Die punktuelle Verwendung von Beton- oder Steinmaterialien (z.B. Stelen) ist zulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einzäunungen mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

Für Heckenpflanzungen sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja, Scheinzypresse sowie Kirschlorbeer sind ausgeschlossen.

5 STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i.V. m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0m zulässig. Größere Höhenversprünge sind abgestuft (z.B. durch mehrere Stützmauer) mit einem Steigungsverhältnis < 1:1 auszuführen oder abzuböschen.

Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Im Baugebiet gilt eine erhöhte Stellplatzverpflichtung. In Abhängigkeit der Wohnungsgröße sind pro Wohneinheit (WE) mindestens herzustellen:

a) für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE
b) für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze /WE.

7 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter Art, bis zu einer Größe von 1,0 m² pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 M 1 BEACHTUNG BODENSCHUTZGESETZ

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" des Ministeriums für Umwelt BW (1991) zu beachten (www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de).

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind.

Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

2 NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

Die Gemeinde Wurmlingen hat 2012 / 2013 am Faulenbach nördlich der Ortslage Wurmlingen Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Aus dem Eigenanteil ergaben sich 120.000 Ökopunkte für das kommunale Ökokonto (Maßnahme Nr. 1 des Ökokontos), die bis dato noch keinem Eingriff zugeordnet sind.

Das Defizit aus dem Bebauungsplan „Erbsenberg 2. Erweiterung“ wird dieser Maßnahme zugeordnet.

3 WASSER UND BODENSCHUTZ

3.1 Umgang mit Bodenmaterial

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche

ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Fahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Wasserwirtschaftsamt - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung — ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

3.2 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich anzuzeigen.

3.3 Begrenzung der Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken.

Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sollten auf das technisch vertretbare Mindestmaß begrenzt werden, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

Neben den Fahrbahnen sollten möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

3.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Zu verwendender Leitfaden: LUBW (2005): Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten, Link: https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/15581

Vorbehandlung: Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.

Anerkannte Regeln der Technik: Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Dacheindeckungen: Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.

3.5 Regenwassernutzung

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

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

3.6 Grundwasserschutz

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

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

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

3.7 Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser

Wild abfließendes Niederschlagwasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. Arbeitshilfe (siehe Regenrückhaltung) zu beachten.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

4 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen." (§ 5 Abs. 2 WHG).

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

5 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Unbeschadet weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften wird auf nachfolgende Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) hingewiesen, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Brandschutztechnische Auflagen:

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen über eine Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen/Stellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte verfügen (siehe § 2 LBOAVO). Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Stellen bis 8 m ist dies eine tragbare Leiter (vierteilige Steckleiter), von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, muss eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen vorhanden sein.

Die Planstraßen und Kurvenradien sind so auszuführen, dass eine Durchfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Für Straßen auf Grundstücken sind der § 2 LBOAVO und die VwV Feuerwehrflächen einzuhalten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

6 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 Erdverfärbungen, 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 gern. § 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.

7 GEOTECHNIK

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 DIN-VORSCHRIFTEN

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

9 LANDWIRTSCHAFTLICHE GERUCHS- UND GERÄUSCHWAHRNEHMUNGEN

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch eine Bewirtschaftung sowie Zufahrten zu diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften sind zeitweise auftretende Geruchs- und Geräuschwahrnehmungen möglich, die hinzunehmen sind.

10 REGENWASSERNUTZUNG

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung (Nichttrinkwasseranlage) zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§ 12 TrinkwV).

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 gekennzeichnet sind, die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft dahingehend 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 für in § 2 Nummer 1 TrinkwV genannte Zwecke gesichert sind.

Aufgestellt: Tuttlingen, 24.09.2025

kommunalPLAN GmbH