



Gemeinde Fluorn-Winzeln  
Landkreis Rottweil

## **Bebauungsplan „Lehr – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Fluorn-Winzeln, Ortsteil Winzeln

# **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 15.03.2024



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

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

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 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 Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 15.03.2024 wird folgendes festgesetzt:

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

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

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

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, ge- sundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

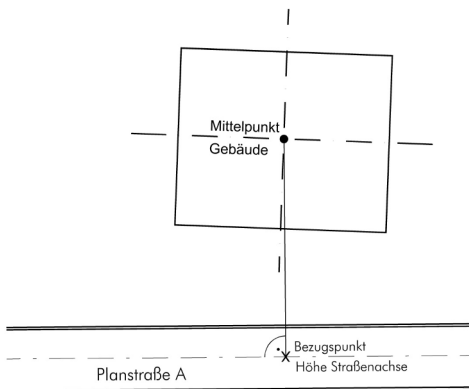
#### 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlage gilt:

- Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Für Flach- und Pultdächer gilt abweichend:
  - Flachdach - maximale Gebäudehöhe: GH = WH gem. zeichnerischem Teil zzgl. 0,5
  - Pultdach - maximale Gebäudehöhe: GH = WH gem. zeichnerischem Teil zzgl. 1,5 m.

- Die Wandhöhe wird gemessen von der tatsächlich umgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachunterkonstruktion.
- Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlich umgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.
- Die Höhenlage der EFH wird wie folgt festgesetzt:

Skizze A



- Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Höhe Straßenachse im Endausbau lt. Planeinschrieb) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Abweichungen um bis zu +0,7m /- 0,5m sind zulässig.

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

Die maximale überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

## 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

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

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

**2.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

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

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

**2.4.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

**2.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**2.5.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**2.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**2.7 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der als öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün festgesetzte Bereich ist dauerhaft als gärtnerisch oder als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Ausweisung von Sammelstellen zur Müllabholung auf dieser Fläche ist zulässig.

## **2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **2.8.1 Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft**

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

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter)
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. (z.B. durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Geländeoberfläche von 15 cm oder einen entsprechenden Abstand zwischen den senkrecht verlaufenden Pfosten einer Zaunanlage).
- Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer 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 derartige Dachflächen einfordern.

### **2.8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Um schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren wird festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Dies umfasst:
  - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts/Fläche nur in notwendigem Umfang und Intensität,
  - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
  - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
  - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
  - Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,

- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
  - Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
  - Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
  - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
  - Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
  - Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Sollten die innerhalb des Plangebietes befindlichen Gebäude (Garagen und Gartenlauben) baubedingt rückgebaut werden müssen, sind diese Rückbauarbeiten außerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse durchzuführen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober. Sollte dies baubedingt nicht möglich sein, sind die betreffenden Gebäude vor Durchführung der Rückbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf eine eventuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen.

### 2.8.3 CEF-Maßnahmen

- Verhängung von 3 Fledermaus-Flachkästen,  
Standort: Bäume in der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün)
- Verhängung von 3 Vogelnistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm  
Standort: Bäume in der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün).
- Je Baugrundstück ist außerdem eine Fledermaushöhle und ein Vogelnistkasten mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm aufzuhängen.

Es ist eine fachgerechte Pflege der Nistkästen und Fledermausquartiere zu gewährleisten.

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

- Je Baugrundstück ist ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Leitungstrassen sind jedoch grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Der Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.
- Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume:  
Im Plangebiet sind gem. zeichnerischen Teil 3 hochstämmige Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle und gleicher Qualität nachzupflanzen.

- Pflanzgebot Hecke

Im Plangebiet ist gem. zeichnerischen Teil eine geschnittene oder freiwachsende Hecke auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle und gleicher Qualität nachzupflanzen.

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

Zur Sicherung von Anlagen zur Stromversorgung werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten der Netze BW ausgewiesen. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.



### **3. Hinweise und Empfehlungen**

---

#### **3.1 Oberboden und Erdarbeiten**

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

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

#### **3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung**

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

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

Die Flurstücke 3287 und 3288 grenzen an das Flurstück 3289 auf dem eine Tankstelle mit KFZ-Werkstatt betrieben wurde. Das Flurstück 3289 wird im Altlastenkataster mit der Flächennummer 00736-000 und dem Flächennamen „KFZ-Werkstatt Ernst Nibel“ geführt. Die Tanks wurden ausgebaut und belasteter Boden weitestgehend entfernt und entsorgt. Das Umweltschutzamt wurde bei der Sanierungsmaßnahme nicht beteiligt. Daher wurde auf der Grundlage einer historischen Untersuchung und der Entfernung der Tanks und des Bodenmaterials der Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ mit „B-Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Die Tanks waren nicht direkt an der Flurstücksgrenze zu den beiden Flurstücken 3287 und 3288 verbaut. Von daher ist es eher unwahrscheinlich, dass die beiden Flurstücke von den Altlasten betroffen sind.

Sollten bei Auf- und Abgrabungen Auffälligkeiten, wie Geruch oder Verfärbungen des Untergrundes festgestellt werden, ist umgehend das Umweltschutzamt im Landratsamt Rottweil einzuschalten, damit entsprechende Erkundungs-/Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

#### **3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Mittleren Muschelkalks, der von quartären Lockergesteinen unbekannter Mächtigkeit bedeckt wird. Im Plangebiet bilden Lösslehm sowie Holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro

### **3.4 Grundwasserschutz**

Bei Umsetzen des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser 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. Umschlagsflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Kanalisation anzuschließen.

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ... ) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### **3.5 Dränungen**

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

### **3.6 Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das o.g. Baugebiet ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W405 in einer Größe von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden für eine eventuelle Brandbekämpfung auszulegen.

Hydranten sind gemäß der Hydrantenrichtlinie W 331 des DVGW Arbeitsblattes auszuführen.

Die Zufahrt, die die Feuerwehr befahren muss, um löschen zu können, muss so befestigt sein, dass sie den "Flächen für die Feuerwehr" entspricht.

### **3.7 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3.8 Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

### **3.9 Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, Kennzeichen und Hinweisschilder**

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben gem. § 126 BauGB das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf ihren Grundstück zu dulden. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden vorher benachrichtigt.

### **3.10 Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

### **3.11 Vogelschlag an Glasfassaden / Vogelfreundliches Bauen**

Um das Vogelschlagrisiko an Glasfassaden und Fenstern zu minimieren bzw. zu vermeiden, hat der BUND die Informationsbroschüre „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“ veröffentlicht. Im Sinne des Vogelschutzes sollten die darin enthaltenen Hinweise bei der Planung und Ausführung von Gebäude beachtet werden. Die Broschüre ist zu erhalten unter „[https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag\\_an\\_Glas\\_Broschuere\\_BUND\\_NRW.pdf](https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_Broschuere_BUND_NRW.pdf)“.

Weitere Hinweise und Anregungen sind auch in der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach enthalten.

### **3.12 Einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für Einfriedungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg**

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg regelt in Abschnitt 4 die einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für „Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen“. Diese Abstände sind ergänzend zu den im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zu berücksichtigen und einzuhalten.

Das Nachbarrechtsgesetz kann im Landesrecht BW Bürgerservice ([www.landesrecht-bw.de](http://www.landesrecht-bw.de)) kostenfrei eingesehen werden.

### 3.13 Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

### 3.14 Pflanzliste

Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
Acer platanoides „Olmstedt“	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Zweigriffliher Rotdorn	Pryrus communis „Beech Hill“	Birne
Sorbus aria	Mehlbeere	Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

sowie weitere züchterisch bearbeitete schmalkronige Sorten der o.g. Arten, die für die Verwendung im Straßenraum von besonderer Eignung sind (vgl. auch Straßenbaumliste der GALK, [www.galk.de](http://www.galk.de)).

### 3.15 Altlasten

Die Flurstücke 3287 und 3288 grenzen an das Flurstück 3289 auf dem eine Tankstelle mit einer Kfz-Werkstatt betrieben wurde. Das Flurstück 3289 wird im Altlastenkataster mit der Flächennummer 00736-000 und dem Flächennamen „Kfz-Werkstatt Ernst Nibel“ geführt.

Die Tanks wurden ausgebaut und belasteter Boden weitestgehend entfernt und entsorgt. Das Umweltschutzamt wurde bei der Sanierungsmaßnahme nicht beteiligt. Daher wurde auf der Grundlage einer historischen Untersuchung und der Entfernung der Tanks und des Bodenmaterials der Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ mit „B-Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Beide Tanks waren nicht direkt an der Flurstücksgrenze verbaut. Daher ist es eher unwahrscheinlich, dass die beiden Flurstücke von den Altlasten betroffen sind.

Sollten bei Auf- und Abgrabungen Auffälligkeiten, wie Geruch oder Verfärbung des Untergrundes festgestellt werden, ist umgehend das Umweltschutzamt im Landratsamt Rottweil zu verständigen und ein Sachverständiger einzuschalten, damit entsprechende Erkundungs-/Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

### 3.16 Landesstraße L 422 – Rottweiler Straße

Die Landesstraße L 422 – Rottweiler Straße grenzt im Südosten innerorts an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Bei einer Bebauung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Kosten für evtl. erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.
- Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landesstraße zugeleitet werden.
- Sollten aufgrund des geplanten Gebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der Landesstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.
- Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden.

#### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.03.2024

#### Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözinger



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

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

Ausgefertigt Gemeinde Fluorn-Winzeln, den .....

.....

Rainer Betschner (Bürgermeister)