



Gemeinde Deißlingen

Landkreis Rottweil

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan Sondergebiet „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“

Frühzeitig

17.01.2023

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Sondergebiet „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“ vom 17.01.2023

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 **Zweckbestimmung:**

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“ dient der Errichtung eines öffentlichen Abenteuerspielplatzes für Kinder und Jugendliche mit der Hauptattraktion eines Spielschiffes, welches einem Piratenschiff nachempfunden ist.

1.2 **Zulässig sind** (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO):

- 1.2.1 ein Spielschiff, überwiegend aus Holz, zum festen Einbau auf einzelnen Betonfundamenten. Maße gesamt: ca. 1630 x 510 x 700 cm (L, B, H). Zugehöriger Fallbereich in einer Größe von ca. 1930 x 810 cm aus Hackschnitzel
- 1.2.2 Kleinspielgeräte wie Wippen, Rutschen, Schaukel, Federtiere, Seilbahn, etc.
- 1.2.3 Outdoorfitnessgeräte
- 1.2.4 Ausstattungsgegenstände wie Sitzbänke, Mülleimer, etc.
- 1.2.5 unbefestigte Wege, welche dem Betrieb und der Unterhaltung des Spielplatzes dienen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs: 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag. Die Fläche des Spielschiffes ist dabei senkrecht projiziert anzurechnen.

- 2.2.** Höhe baulicher Anlagen (HbA) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe (siehe Planeintrag).
Die maximalen Höhen betragen: - Spielschiff: 7,50 m
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs: 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenzen
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Sämtliche baulichen Anlagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der im Plan definierten Baugrenze zulässig. Betriebswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 4.1 **Anbaubeschränkung** entsprechend Planeintrag
Entlang der K 5542 ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 15 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 4.2 **Leitungsrecht (LTR)**
Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Deißlingen zur Führung und Unterhaltung eines Mischwasserkanals DN 400. Eine Überbauung mit baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- 5. Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe Umweltbericht
- 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung**
- 6.1.1 Beleuchtung:
Auf eine nächtliche Beleuchtung des Spielplatzes ist zu verzichten.
- 6.1.2 Schutz und Erhalt von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Die auf der öffentlichen Grünflächen vorhandenen Gehölzstrukturen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und wirksam vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
- 7. Grenzen**
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

Hinweise und Empfehlungen

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers:

Das auf dem gesamten Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den Wiesenflächen zu versickern.

Schutz des Oberbodens:

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, § 1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Auf ein Befahren der Böden mit schweren Baumaschinen ist zu verzichten. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, z.B. durch Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen und verdichtungsarmes Arbeiten. Beim Befahren des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Anbringen von Nisthilfen für Insekten:

Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt wird empfohlen, innerhalb des Spielplatzes zwei Nisthilfen für Insekten, sog. „Insektenhotels“, anzubringen.

Anlage von Stein- oder Totholzhäufen (Maßnahme M9 UB):

Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt wird empfohlen, an den südlichen Rändern beider Teilflächen je einen Haufen aus Lesesteinen, Sand oder Totholz/Wurzelstöcken aufzuschichten.

Bodenschutz

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

Die Zwischenlagerung von humosen 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.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltministeriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

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.

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. 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 Rottweil – Umweltschutzamt – 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. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

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 Landratsamt Rottweil – Umweltschutzamt – mitzuteilen.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege – (Tel. 0761 208-3500), anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. Ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der tiefen Kolluviums aus holozänen Abschwemmmassen.

Untergeordnet mäßig tiefes z. T. pseudovergleytes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über meist tonreicher Lettenkeuper-Fließerde; vereinzelt mittel tiefes Kolluvium und Kolluvium über Pelosol (g-K04, Kartiereinheit g66) sowie Kolluvium über Parabraunerde oder über Pseudogley-Parabraunerde; ebenfalls vereinzelt Pseudogley-Kolluvium (g-K03, Kartiereinheit g69), Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund und Gley-Kolluvium.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Fachgerechter Umgang mit Abfällen und Gefahrstoffen (Boden- und Grundwasserschutz)

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen oder anderen Bauchemikalien (z.B. Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Lötzinn, Isolier- und Kühlmittel) sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfällen hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen. Auf die Haftungsbestimmungen für Verunreinigungen des Grundwassers gemäß § 89 WHG wird hingewiesen.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Gewässerschutz

Gewässer sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Auf die Haftungsbestimmungen für Veränderungen oder Verunreinigungen eines Gewässers (auch Grundwasser) wird ausdrücklich hingewiesen (§ 89 WHG).

Die Haftung erstreckt sich, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, auf alle Schäden, die durch die Baumaßnahmen und den Bestand der Anlage verursacht werden.

Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist - insbesondere während der Bauzeit sowie bei Wartungsarbeiten - die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden und das Grundwasser ist zu vermeiden.

Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Deißlinger Grubenfeld IV“ und „Lauffener Grubenfeld IV“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigungen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet." Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen und auf absehbare Zeit nicht zu erwarten sind.

Lärmimmissionen Kreisstraße

Der Straßenraumlastträger der Kreisstraße K 5542 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

Deißlingen,

Ralf Ulbrich
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

1. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 1.1. Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien) mit einem Mindestabstand von 15 cm vom Boden auszuführen. Es sind nur landschaftsgerechte und transparente Zäune mit einer Höhe von max. 2,0 m in dezenten und matten Naturfarben wie z.B. braun und grün oder Metallzäune zulässig
- 1.2. Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern oder Sockel sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 1.3. Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

- 2.1 Das Gelände ist grundsätzlich unverändert zu erhalten. Ausschließlich im Bereich der Betriebsgebäude sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

Deißlingen,

Ralf Ulbrich
Bürgermeister