Gemeinde Deißlingen

Landkreis Rottweil

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“

Satzung

26.11.2024

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 geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

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

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

- 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 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“ vom 26.11.2024

1. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

1.1 Zulässig sind:

1.1.1 ein Spielschiff, überwiegend aus Holz, zum festen Einbau auf einzelnen Betonfundamenten. Maße gesamt: max. 2400 x 450 x 750 cm (L, B, H). Zugehöriger Fallbereich in einer Größe von max. 2900 x 900 cm aus Hackschnitzel, Sand o.ä..

1.1.2 Kleinspielgeräte wie Wippen, Rutschen, Schaukel, Federtiere, Seilbahn etc.

1.1.3 Outdoorfitnessgeräte

1.1.4 Ausstattungsgegenstände wie Sitzbänke, Mülleimer etc.

1.1.5 Die nicht mit Spielgeräten bestandenen Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft als solche zu erhalten.
Der Spielplatz ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Giftige, für Kinderspielplätze ungeeignete Arten sind unzulässig.

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 Spielschiffs 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.

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)

B. Hinweise und Empfehlungen

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers:
Das im gesamten Plangebiet 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:
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 fruchtbaren 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
Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Quartäre Sinterkalke sowie Holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie 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. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind aufgrund der im Untergrund vorhandenen Gesteine des Oberen Muschelkalks nicht auszuschließen und aus näherer Umgebung bekannt. 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.
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 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 Bergbauberechtigung „Wilhelmshall bei Rottenmünster“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Stadt Rottweil.
Eine Aufsuchung und Gewinnung von Sole fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Sole in dem vorgenannten Feld 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.

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 Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

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 Gründung des Spielschiffs sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

Deißlingen,

Ralf Ulbrich
Bürgermeister