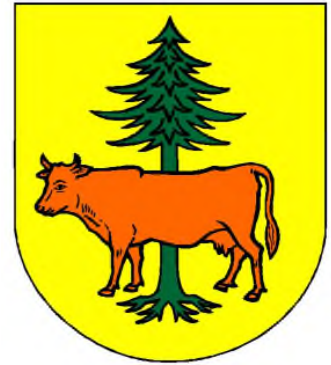


Gemeinde Talheim

Landkreis Tuttlingen



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Ried-Ost“

A – Planungsrechtliche Festsetzungen
B – Örtliche Bauvorschriften
C – Hinweise

Entwurf

Stand: 25.02.2026

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 2126

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Gewerbegebiet (GE)	3
1.2	Sonstiges Sondergebiet (SO) „Recyclinganlage Ried“	3
2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) GE-1 und GE-2 - Gewerbegebiet	5
2.2	Grundflächenzahl (GRZ) SO – Sondergebiet	5
2.3	Höhe baulicher Anlagen (FH) GE-1 und GE-2	5
2.4	Höhe baulicher Anlagen (FH) SO – Sondergebiet	6
3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1	Baugrenzen	6
3.2	Bauweise	6
4	Stellung der baulichen Anlagen	6
5	Verkehrsflächen	6
5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	6
5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
5.3	Verkehrsgrünflächen	7
5.4	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind	7
5.5	Zufahrtsverbot K 5919	7
6	Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	7
7	Führung von Versorgungsleitungen	7
8	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlage	7
8.1	Regenrückhaltung	7
8.2	Überschwemmungsgebiet Wasserspiellinie HQ100 im Bestand	7
8.3	Gewässerrandstreifen	7
9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	8
9.2	Artenschutzmaßnahmen	9
9.3	Minimierung Vogelschlag	9
9.4	Pflanzgebote	9
9.5	Maßnahmen der Grünordnung	10
10	Flächen für Versorgungsanlagen	10
10.1	Elektro-Trafostation	10
10.2	Kabelverteilerschränke / Stromversorgung	10
10.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
11.1	Passive Lärmschutzmaßnahmen - Außenbauteile	11
11.2	Passive Lärmschutzmaßnahmen – Hinweise	11
12	Sonstige Festsetzungen	12
12.1	Anbaufreie Zone	12
12.2	Sichtfelder	12
12.3	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	12

B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
	1.1 Dachneigung	13
	1.2 Gestaltung der Dachflächen.....	13
	1.3 Gestaltung der Fassaden	13
2	Werbeanlagen	13
3	Gestaltung und Nutzung der Freiflächen	13
	3.1 Hof- und Stellplatzflächen	14
	3.2 Einfriedungen	14
	3.3 Müllbehälter-Standplätze.....	14
4	Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenaushub	14
	4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	14
	4.2 Bodenaushub	14
5	Entwässerung	14
6	Ordnungswidrigkeiten.....	14
C	HINWEISE	15
1.	Geologie.....	15
2.	Geotechnische Hinweise.....	15
3.	Dachbegrünung.....	15
4.	Fassadenbegrünung.....	15
5.	Bodendenkmalschutz	15
6.	Pflanzliste	16
7.	Brandschutz	16
8.	Regenwassernutzung	17
9.	Bodenschutz	17
10.	Wasserhaushaltsbilanz	18

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

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).

1.1 Gewerbegebiet (GE)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zulässig sind alle Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Recyclinganlage Ried“

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

1.2.1 Zweckbestimmung (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet „Recyclinganlage Ried“ dient dem Betrieb eines Unternehmens des Bauhauptgewerbes mit den Schwerpunkten:

- Tiefbauarbeiten
- Abbrucharbeiten / Sanierungsarbeiten
- Erdbewegungen
- Gewerbebau
- Industriebau / Hochbau / Fertigteile
- Straßenbau
- Kanalarbeiten / Kabelarbeiten
- Garten- und Landschaftsbau
- Wiederaufbereitung und Recycling von Boden und Baustoffen

- Produktion von Beton
- Erzeugung von regenerativen Energieträgern (Hackschnitzel)
- sowie der Behandlung, Aufbereitung und zeitweiligen Lagerung von Bau- und Abbruchabfällen und von Abfällen an deren Herkunftsbereiche.

1.2.2 Art der Nutzung (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB)

1.2.2.1 Nicht gefährliche Abfälle

Zulässig sind Anlagen zur Behandlung, zum Umschlagen und zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen der nachfolgenden Abfallgruppen der Abfallverzeichnis-Verordnung AVV vom 10.12.2001, zuletzt geändert am 30.06.2020:

01. Abfälle, die beim Aufsuchen, Ausbeuten und Gewinnen sowie bei der physikalischen und chemischen Behandlung von Bodenschätzen entstehen

03. Abfälle aus der Holzbearbeitung und der Herstellung von Platten, Möbeln, Zellstoffen, Papier und Pappe

15. Verpackungsabfall, Aufsaugmassen, Wischtücher, Filtermaterial und Schutzkleidung (a.n.g.)

16. Abfälle, die nicht anderswo im Verzeichnis aufgeführt sind.

17. Bau- und Abbruchabfälle (einschließlich Aushub von verunreinigten Standorten)

19. Abfälle aus Abfallbehandlungsanlagen, öffentlichen Abwasserbehandlungsanlagen sowie der Aufbereitung von Wasser für den menschlichen Gebrauch und Wasser für industrielle Zwecke

20. Siedlungsabfälle (Haushaltsabfälle und ähnliche gewerbliche und industrielle Abfälle sowie Abfälle aus Einrichtungen), einschließlich getrennt gesammelter Fraktionen.

1.2.2.2 Gefährliche Abfälle

Zulässig sind auch Anlagen zur Behandlung und zum Umschlag und zur zeitweiligen Lagerung von gefährlichen Abfällen, soweit es sich um die in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Tuttlingen, mit Angabe der Abfallschlüsselnummern der Abfallverzeichnis-Verordnung AVV, handelt.

1.2.2.3 Baubetriebsanlagen

Zulässig ist die Ansiedlung gewerblicher Anlagen zur Durchführung des Baubetriebs. Mit inbegriffen ist auch die Stationierung von Gerätschaften und Fahrzeugen (Tieflader, LKW und Baumaschinen), die bei den Bautätigkeiten zum Einsatz kommen.

1.2.2.4 Verwaltungsgebäude

Betriebs- (z.B. Werkstatt, etc.), Büro- und Verwaltungsgebäude und Gebäude zur Unterbringung von Sozialräumen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

1.2.2.5 Betankungsanlage

Eigenverbrauchstankstelle und Waschplatz zur Betankung und Reinigung der Fahrzeuge und Maschinen.

1.2.2.6 Aufbereitungsanlage

... die Beschreibung der Anlage wird noch ergänzt.

1.2.2.7 Stellplätze

Stellplätze für Bedienstete und Kunden incl. Stromtankstellen in der nach den Vorschriften der LBO erforderlichen Anzahl.

1.2.2.8 Photovoltaik-Anlagen

Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen und baulich untergeordnet auf Freiflächen innerhalb der Baugrenzen.

1.2.2.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Anlagen nach § 14 BauNVO können zugelassen werden, wenn die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2.2.10 Grünflächen

Private Grünflächen und Flächen zur Anlage Einfriedungen und zum Ausgleich von Eingriffen.

1.2.2.11 Umzäunung

Umzäunung der Gesamtanlage.

■

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) GE-1 und GE-2 - Gewerbegebiet

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) SO – Sondergebiet

Maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß Planeintrag. Aus städtebaulichen Gründen werden die Orientierungswerte des § 17 S. 1 BauNVO überschritten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (FH) GE-1 und GE-2

Höhe baulicher Anlagen (FH) gemäß Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe (BZ).

Nebenbestimmungen zu Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die oberste Dachbegrenzungskante.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die im Plan festgesetzte Bezugshöhe (BZ) in Meter über Normal Null (m.ü.NN).

Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage etc. darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um jeweils max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich max. 20 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Ausnahmen von der Maximalgrenze der Höhenüberschreitung können zugelassen werden, wenn sie technisch bedingt und untergeordnet sind.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (FH) SO – Sondergebiet

Höhe baulicher Anlagen (FH) gemäß Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe (BZ).

Nebenbestimmungen zu Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die oberste Dachbegrenzungskante.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die im Plan festgesetzte Bezugshöhe (BH) in Metern über Normal Null (m.ü.NN).

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage etc. darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um jeweils max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich max. 20 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Ausnahmen von der Maximalgrenze der Höhenüberschreitung können zugelassen werden, wenn sie technisch bedingt und untergeordnet sind.

Die festgesetzte Bezugshöhe (BZ) darf in begründetem Ausnahmefall um bis zu 1,0 m überschritten werden. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe (BZ) ist zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Baugrenzen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

3.2 Bauweise

abweichende Bauweise (a) gem. Planeintrag. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die Gebäudelänge darf 120 m nicht überschreiten.

4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5.3 Verkehrsgrünflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als straßenbegleitende Grünflächen zu erhalten.

5.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

5.5 Zufahrtsverbot K 5919

Einzelzufahrt und -ausfahrten sind zur K 5919 nicht zulässig.

6 Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungsbestand

Die beiden im Plangebiet verlaufenden Wasserleitungen werden verlegt.

8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 16 BauGB)

8.1 Regenrückhaltung

Zweckbestimmung gemäß Planeintrag: Retentions- und Versickerungsfläche (R).

8.2 Überschwemmungsgebiet Wasserspiellinie HQ100 im Bestand

Gemäß Planeintrag außerhalb des Plangebietes.

Nachrichtliche Übernahme aus den HW-Gefahrenkarten (LUBW nach § 9 Abs. 6 BauGB).

8.3 Gewässerrandstreifen

Gemäß Planeintrag außerhalb des Plangebietes

Nördlich des Krähenbachs wird entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 932 eine 10 m breite Zone als Gewässerrandstreifen frei gelassen. Die südliche Abgrenzung des Plangebietes grenzt direkt an.

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

9.1.1 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur kleiner 3.000 K) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Außentemperatur der Lampen darf max. 40 °C betragen. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht. Das Anstrahlen von Fassaden ist nicht zulässig.

9.1.2 Wasserdurchlässige Beläge

Wege-, Hof- und oberirdische Stellplatzflächen und nicht von Schwerlastverkehr betroffene Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Kf-Wert mind. 0,5) herzustellen, z. B. als Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecke. Zufahrten zu genutzten Parkflächen dürfen asphaltiert werden. Der Einsatz chemisch wirksamer Auftaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist unzulässig. Belastetes Wasser von anderen, vollversiegelten Flächen darf nicht über diese Flächen abgeführt werden.

9.1.3 Bodenschutz

Der bei den Bauarbeiten anfallende überschüssige Erdaushub ist, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, innerhalb des Bebauungsplan-gebiets wieder zu verwenden. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und abseits vom Baubetrieb, sachgerecht zwischenzulagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten muss der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken eingebaut werden. Nähere Ausführungen zur Verwertung von Bodenmaterial, zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung enthalten die DIN 19731 und DIN 18915.

Um die Einwirkungen durch den Baubetrieb zu minimieren sollen vorübergehende Flächeninanspruchnahmen (z.B. Zwischenlagerung von Baustoffen, Fahrwege der Baumaschinen) möglichst auf bereits erschlossenen bzw. früher in Anspruch genommenen Flächen erfolgen.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (z.B. Benzin, Öl etc.) ist während der Bauphase und der anschließenden Nutzung sicherzustellen.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

9.1.4 Grundwasserschutz

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen.

Vor diesem Hintergrund muss der Betrieb von Baumaschinen und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgen. Zudem sind im Rahmen der Baumaßnahmen grundwasserunschädliche Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien (kein Teerprodukte) zu verwenden. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Tuttlingen anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von

Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

9.2 Artenschutzmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Bauzeitenbeschränkung für den Baubeginn der Bauarbeiten

Um eine Tötung oder Schädigung von störungsempfindlichen Vogelindividuen (insbesondere Jungtiere) während der Bauphase zu vermeiden, muss der Baubeginn vor Beginn der Brutperiode (Anfang April) oder nach Beendigung der Brutperiode (Anfang September) stattfinden. Der Zeitraum liegt außerhalb der Brutperiode der betroffenen, störungsempfindlichen Goldammer, so dass keine Aufgabe von bebrüteten Nestern und Jungvögeln und damit die Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 1 BNatSchG zu erwarten ist.

9.3 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.

9.4 Pflanzgebote

9.4.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Einzelbäume entlang der Erschließungselemente

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen) sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Von den Baumstandorten kann parallel zur Straße um bis zu 5,00 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Für die Pflanzung der Bäume sind Hochstämme (mind. STU 16/18) zu verwenden. Alle Bäume sind mit ausreichender Pflanzscheibe (ca. 6 qm) und Pflanzgrube (ca. 80 cm x 80 cm) und mit Sicherung durch einen Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.4.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2) Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (ohne Plandarstellung)

Innerhalb der Gewerbefläche ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3xv., Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen.

Nicht mit Bäumen gestaltete Bereiche sind als Vegetationsfläche mit Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer standortgerechten Wiesen-Saatgutmischung anzusäen.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig.

9.4.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3) Begrünung der Retentionsfläche (M1)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Fläche für Regenrückhaltung, Zweckbestimmung Retention/ Versickerung ist in Form einer wechselfeuchten Hochstaudenflur naturnah zu entwickeln.

Zur Initiierung der Entwicklung der Hochstaudenflur ist eine geeignete autochthone, gebietsheimische Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann-Saatgutmischung „07 – Ufersaum“) in einer Saatgutstärke von 1-2 g/m² auszubringen. Alternativ kann auf eine Mahdgutübertragung von anderen wechselfeuchten Hochstaudenfluren der Region zurückgegriffen werden.

Die Flächen sind jährlich durch eine einmalige späte Mahd (im Herbst ab September) zu pflegen, wobei das anfallende Mähgut von den Flächen zu entfernen ist. Die Düngung der Flächen ist untersagt. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig.

9.5 Maßnahmen der Grünordnung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen der Grünordnung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

Die entsprechend den Maßnahmen zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzlisten im Teil C unter Ziffer 6 zu entnehmen.

10 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 13 BauGB)

10.1 Elektro-Trafostation

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes werden zwei Versorgungsflächen mit dem Zweck einer Trafostation außerhalb der Baufenster festgesetzt.

Der genaue Standort und Zeitpunkt der Realisierung der Trafostation richtet sich nach den Erfordernissen.

10.2 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.

10.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

GFL-1 – kommunale Abwasser-Druckleitung DN 100

Ergänzend zur Darstellung im Bebauungsplan sind die Rechte durch Eintragung von Dienstbarkeiten in die Grundbücher der Baugrundstücke dinglich zu sichern.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Einzelheiten der nachfolgenden Anforderungen sind der schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine + Jud, Stuttgart, vom 14.01.2026 zu entnehmen.

11.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen - Außenbauteile

Innerhalb des in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichs IV sind folgende Anforderungen an Bauvorhaben einzuhalten:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ auszubilden.

Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen. Im vorliegenden Fall wird maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

11.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen – Hinweise

- Für zukünftige Betriebe auf den Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen besteht im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens eine Nachweispflicht (Schallschutznachweis), dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm erfüllt sind.
- Im Plangebiet „Gewerbegebiet Ried Ost“ sind auf der Gewerbefläche GE-2 und im westlichen Bereich der Gewerbefläche GE-1 (entspricht den Baugrundstücken 1, 2 und 3) nur Betriebe und Anlagen zulässig, die bzw. deren Tätigkeiten nachts als nicht wesentlich störend einzustufen sind.
- Verladungen oder sonstige schallintensive Tätigkeiten sind, je nach geplantem Umfang, im Nachtzeitraum auf den Baugrundstücken 1, 2 und 3 der Gewerbefläche GE-1 und der Gewerbefläche GE-2 grundsätzlich auszuschließen.
- Bei der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass deren Stellung so ausgelegt ist, dass Schallemissionen bereits der Ausbreitung gehindert werden. Tätigkeiten im Freien oder große Außenbereiche sind bevorzugt in Richtung des Plangebietszentrums bzw. in Richtung Norden zu orientieren.
- Bei technischen Anlagen, die 24 Stunden/Tag genutzt werden, ist zu berücksichtigen, dass diese möglicherweise (in massiv errichteten) Technikräumen im Innern von Gebäuden untergebracht werden müssen und über Zu- und Abluftöffnungen ins Freie arbeiten oder ggf. (zusätzlich) nachts nicht unter Volllast betrieben werden können.

- Es ist zu beachten, dass technische Einrichtungen nach Stand der Lärmmin-derungstechnik weder tieffrequent noch tonhaltig im Sinne der TA Lärm₁ sein dürfen.
- Werden hoch liegende Schallquellen (u. a. Kamine, Zu- / Abluftöffnungen etc.) erforderlich, die nicht mehr gut abgeschirmt werden können und im Nachtzeitraum genutzt werden, sollten Öffnungen bevorzugt ins Gebietszentrum orientiert bzw. von der schutzbedürftigen Wohnbebauung abgewandt ausgerichtet werden.
- Bei relativ hohen Innenpegeln (≥ 80 dB(A)) sollte bereits bei der Planung be-rücksichtigt werden, dass die Außenbauteile und in besonderem Maße die Dächer, Oberlichter und Tore voraussichtlich mit einem höheren Schalldämm-Maß als bei einfachen Industriehallen auszustatten sind.

12 Sonstige Festsetzungen

12.1 Anbaufreie Zone

Längs der Kreisstraße ist entsprechend Eintrag in der Planzeichnung eine anbaufreie Zone von 15.0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 5919, von Hochbauten jeder Art freizuhalten. Diese Bestimmung gilt auch für die Errichtung von Werbeanlagen.

Die Bestimmungen des § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

12.2 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung eingezeichnete Schutzzone von der Straßeneinmündung zur K 5919 ist von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

12.3 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

(§9 Abs. 7 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

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 baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen sind im GE-1 und GE-2 Dachneigungen von 0° - 30° zulässig.

Im SO – Sondergebiet sind die Dachformen freibleibend.

1.2 Gestaltung der Dachflächen

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

1.3 Gestaltung der Fassaden

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden. Als Fassadenmaterial ist das zum Gewerbe-Hallenbau übliche Material zulässig, nicht jedoch Textilmaterialien und Planen.

Fassadenbegrünungen sind zugelassen und erwünscht.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unter Beachtung nachstehender Bestimmungen zulässig:

- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- nur bis zur Höhe der Dachtraufen.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 25 % der jeweiligen Fassaden, bzw. eine maximale Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

3 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Hof- und Stellplatzflächen

PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o.Ä.) herzustellen.

Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden und Flächen, auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen Leichtstoffabschneider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

3.2 Einfriedungen

Zugelassen sind hinterpflanzte Zäune bis zu 2,50 m Höhe, ebenso Hecken und Strauchgruppen.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen wie z.B. Thujen und Zypressen.

Zäune sind von angrenzenden öffentlichen Flächen mind. 0,5 m zurückzusetzen und in die vorgegebene Bepflanzung einzubinden.

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

Durch diese Festsetzung darf keinerlei Einschränkung der Nutzung erneuerbaren Energien erfolgen.

3.3 Müllbehälter-Standplätze

Zur Bereitstellung des anfallenden Mülls ist auf den Gewerbegrundstücken eine geeignete Fläche auszuweisen und einzugrünen.

4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenaushub

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

sind nur in dem zur Herstellung der Baukörper und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Maß zulässig.

4.2 Bodenaushub

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Ein Massenausgleich ist anzustreben.

5 Entwässerung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern, wobei das Schmutzwasser an die Ortskanalisation anzuschließen ist. Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

6 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1) Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Verwitterungs-/ Umlagerungsbildung", "Holozäne Abschwemmmassen" und "Pleistozänes Schwemmsediment" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Opalinuston-Formation" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

2) Geotechnische Hinweise

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

Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen.

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

3) Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern und sonstigen flach geneigten Dächern wird empfohlen.

4) Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, insbesondere wenig gegliederte Fassaden durch eine Wandbegrünung aufzulockern und einzugrünen.

5) Bodendenkmalschutz

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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung

und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6) **Pflanzliste**

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre Feldahorn

Acer platanoides Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Betula pendula Hänge-Birke

Carpinus betulus Hainbuche

Fagus sylvatica Rotbuche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Prunus padus Trauben-Kirsche

Quercus petraea Trauben-Eiche

Quercus robur Stiel-Eiche

Sorbus domestica Speierling

Sorbus torminalis Elsbeere

Tilia cordata Winter-Linde

Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Ulmus glabra Bergulme

Nach LFU 2002: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg

7) **Brandschutz**

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.

DVGW-Arbeitsblatt W-405, in Verbindung mit § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg mit Geräten der Feuerwehr sichergestellt werden muss und die zum Anleitern bestimmte Stelle mehr als acht Meter über dem Gelände liegt, müssen grundsätzlich Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) hergestellt und ständig uneingeschränkt nutzbar gehalten werden.

8) Regenwassernutzung

Um mit Trinkwasserressourcen schonend umzugehen, wird eine natur- und ortsnahe Regenwassernutzung mittels Zisternen zur Trinkwasser-Substitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung (§ 1 Absatz 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) empfohlen.

9) Bodenschutz

- In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.
- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende, flächeneffiziente Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in/unter das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen auf allen Nebenanlagen, Dachbegrünung in Kombination Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufuhren, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasser-schutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück auch mit Blick auf die geogene Belastung des Bodens), anzustreben ist.
- Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.
- 4946..tnhalte vom abfall- und geotechnischen Bericht, Stand, 30.09.2024. die Bewertung und Hinweise zum Vorgehen sind zu berücksichtigen,
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 - 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) inklusive der damit verbundenen Dokumentationspflichten einzuhalten.
- Qualifiziertes Recyclingmaterial darf nur entsprechend der nach Ersatzbaustoffverordnung zulässigen Einbaukonfiguration verwertet werden.
- Gemäß § 4 EBV sollte der Eignungsnachweis des Recycling-Fachbetriebes vorliegen.
- Die Verwendung von nicht qualifiziertem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen, o.ä.) wird ausdrücklich untersagt.
- Bei anfallendem überschüssigen Erdmaterial sind, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen zu können.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung, Bodenvernässung und Bodenverunreinigung (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

- Aufgrund Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens (stauwasserbeeinflussten Ton-/Lehmböden, Pelosole/ Pseudogleye) ist das Befahren und Bearbeiten der Böden bei zu hoher Bodenfeuchte zu vermeiden bzw. entsprechende, geeignete, technische Schutzmaßnahmen (z. B. Kettenfahrzeuge, Verlegung von lastverteilenden Platten (Baggermatten, Alupaneln), vorzusehen.
- Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist verwiesen.
- Bei einer Flächenneuanspruchnahme eines Vorhabens (Planung zuzüglich der bauzeitliche bedingten Flächeninanspruchnahme) über 0,5 ha (5.000 m²) ist der Bodenschutzbehörde bei Antragstellung des Bauvorhabens ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Übersteigt die Flächeninanspruchnahme einen Hektar (10.000 m²) ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen und zu benennen.
- Unabhängig von Flächengrößen wird grundsätzlich die Aufstellung eines Bodenschutz-konzeptes sowie unabhängig vom Aushubvolumen die Aufstellung eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzeptes für den anfallenden Bodenaushub empfohlen.

10) Wasserhaushaltsbilanz

Allgemein gilt, dass die Verdunstung und die Grundwasserneubildung gefördert werden sollten, wohingegen der Direktabfluss verringert bzw. nicht übermäßig erhöht werden sollte.

Trotz Einzelfallbetrachtung ist es aus Sicht der Wasserhaushaltsbilanz daher günstig, folgende Punkte zu beachten:

- Die Flächen innerhalb der Baugrenze sollten nicht voll bebaut werden. Somit kann der Direktzufluss zum Krähenbach verringert und die Verdunstung und Versickerung erhöht werden.
- Die künftigen Eigentümer sollten weitestgehend das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückhalten, ggf. verzögert in den Kanal einleiten. Durch die Verzögerung ist der Zufluss zum Becken langsamer, sodass das Wasser dort sich langsamer anstaut, dadurch fließt weniger Wasser über den Drosselschacht direkt in den Krähenbach, was wiederum die Versickerung und Verdunstung begünstigt. Zurückzuhaltende Mengen werden ggf. in einem nächsten Schritt ermittelt. Das zurückgehaltene Wasser könnte außerdem selbst auf dem Grundstück benutzt werden.
- Wenn der Anteil an Metalldächern verringert wird, könnten Flächen ohne Behandlung direkt auf dem Grundstück versickern (Gräben am Grundstücksrand z.B.) und somit den Zufluss zum Becken und den Abfluss zum Gewässer verringern.

Aufgestellt, Tuttlingen, den 25.02.2026

kommunalPLAN GmbH