

LANDKREIS ROTTWEIL

STADT

OBERNDORF a.N.

STADTTEIL AISTAIG

TEXTTEIL

Zum Bebauungsplan "Am Wasserwerk" und  
zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Am Wasser-  
werk" (vormals "Uferstraße")

14. September 2005

Stadt Oberndorf a. N.  
Klosterstraße 3  
78727 Oberndorf a. N.  
Tel.: 07423/77-1300  
Fax: 07423/77-2555

Planungsgruppe Kölz GmbH  
Alexanderstraße 112  
70180 Stuttgart  
Tel.: 0711/23 87 10  
Fax: 0711/23 87 150

## **PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141, ber. BGBl. 1998 I Seite 137), geändert durch Art. 7 Abs. 4 Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreform G) vom 19.06.2001 (BGBl. I Seite 1149) und Art. 12 Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950), Art. 11 G zur Reform des Wohnungsbaurechts v. 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), Art. 62 Siebente Zuständigkeitsanpassungs-VO v. 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785), Art. 5 Abs. 34 G zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001 (BGBl. I S. 3138), Art. 3 Zehntes Euro EinführungsgG v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 VO zur Ersetzung von Zinssätzen v. 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250), Art. 12 G zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG Vertretungsänderungsgesetz – OLG VertrÄndG) v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), Art. 4 Abs. 10 G zur Modernisierung des Kostenrechts (KostenrechtsmodernisierungsgG – KostRMoG) v. 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) und Art. 1 G zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (EuroparechtsanpassungsgG Bau – EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. Seite 521), vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) und Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58).

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

#### 1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

#### 1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan als zwingende Festsetzung.

#### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

THmax. = maximal zulässige Traufhöhe  
FHmax. = maximal zulässige Firsthöhe

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe als unterem Bezugspunkt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ergibt sich als Mittelwert der jeweils

in den Außeneckpunkten des geplanten Gebäudes senkrecht zur Straßenachse bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemessenen Höhen und einem Höhenzuschlag von 0,7 m.

Bei Eckgrundstücken ergibt sich die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Mittelwert aus den 3 Außeneckpunkten des geplanten Gebäudes senkrecht zu den beiden Straßenachsen bzw. Achsen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemessenen Höhen und einem Höhenzuschlag von 0,7 m.

Eine Ausnahme hiervon bildet das im südlichen Hangbereich befindliche Baufenster. Hier ergibt sich die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) aus dem Streckenmittelpunkt zwischen den talseitig gelegenen Außeneckpunkten des geplanten Gebäudes in Bezug auf den Achsenschnittpunkt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wendeplattform) und einem Höhenzuschlag von 3,7 m für ein talseitiges Gebäude und einem Höhenzuschlag von 5,4 m für ein bergseitiges Gebäude.



Die ermittelte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf um bis zu 0,30 m über- bzw. unterschritten werden, sofern die darauf bezogene Traufhöhe eingehalten wird.

Die durch Planeinschrieb vorgegebenen Traufhöhen ergeben sich als Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximalen Traufhöhen dürfen auf mindestens 70 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten werden.

Die durch Planeinschrieb vorgegebenen Firsthöhen (FH) dürfen gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des Firstes nicht überschritten werden.

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

- o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
-  = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO),  
nur Einzelhausbebauung zulässig
-  = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO),  
nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
- a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO),  
mit der Möglichkeit der Grenzbebauung an der östlichen und  
an der nördlichen Grundstücksgrenze

#### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen bis maximal 5° sind zulässig (energetisch begründet = Photovoltaikanlagen).

#### **1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie der Wohnnutzung dienen und keine Gebäude sind.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien.

Ausnahmsweise können Geräteschuppen bzw. Gewächshäuser bis 15 m<sup>3</sup> zugelassen werden.

Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

#### **1.6 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen (GA) und überdachte Stellplätze / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur dort zulässig, wo sie im Lageplan durch das Planzeichen GA besonders ausgewiesen sind.

Offene Stellplätze sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss unter Wahrung der Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

#### **1.7 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude / Doppelhaushälfte ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Ausnahmen hiervon sind im Lageplan des Bebauungsplanes der jeweiligen Nutzungsschablone zugeordnet.

#### **1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugren-

zen im Lageplan des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich (§ 42 Abs.4a StVO, Zeichen 325 und 326) mit höhengleichem Ausbau (Mischverkehrsfläche evtl. mit besonderer Belagsgestaltung)
- Gehwege
- Verkehrsgrünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

### **1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### Pflanzgebote – Grünflächen

Alle nicht bebauten oder befestigten öffentlichen und privaten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die im Planteil dargestellten Standorte dürfen um maximal 3,0 m unter Wahrung des Nachbarrechts (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) verschoben werden.

Nach dieser Festsetzung sind in nachstehender Rangfolge der Pflanzgebote die Standortvorschläge zu realisieren:

PFG1: Baumbepflanzungen entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

PFG2: Baumbepflanzungen in Hausgärten.

### **1.11 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

#### **1.11.1 Wasserwerk der Wasserversorgungsgruppe Kleiner Heuberg**

Die Versorgungsfläche dient der Unterbringung von wasserversorgungs-

technischen Einrichtungen der örtlichen Wasserversorgung, z. B. Zuleitung Rudolfsquelle, Zuleitung vom Sammelbehälter Surrenbach, Zuleitung Lautenbachquelle, Absetzbecken, Altes Pumpwerk (Denkmalschutz – Kulturdenkmal § 2 DSchG), Wasserwerk, Zubringerleitung zum ehemaligen Hochbehälter Aistaig-Nord, Fernmeldekabel Wasserwerk - Quellsammelbehälter.

#### 1.11.2 Umspannstation / Trafostation

Die im Lageplan ausgewiesene Fläche dient der Unterbringung einer Umspannstation zur Versorgung des Gebietes.

### 1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

#### 1.12.1 Leitungsrecht

- LR1 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR1) in der Breite von 3,0 m gilt zugunsten des betroffenen Trägers der technischen Infrastruktur:
- EnBW Regional AG: 2 x 20 kV als Mittelspannung und als Niederspannung betrieben

#### 1.12.2 Geh- und Leitungsrecht

- GR1 + LR1 Das im Planteil eingetragene Geh- und Leitungsrecht (GR1 + LR1) in der Breite von 3,0 m gilt zugunsten der Flurstücke Nr. 618/1, Nr. 617/1 zur Ver- und Entsorgung der Gebäude, sowie der jeweils benachbarten Grundstückseigentümer der neuen Grundstücksbereiche aus dem Flurstück Nr. 609 zur Sicherstellung der fußläufigen Erschließung bzw. zur Ver- und Entsorgung.

- GR2 + LR2 Das im Planteil eingetragene Geh- und Leitungsrecht (GR2 + LR2) in der Breite von 2,0 m gilt zugunsten des betroffenen Trägers der technischen Infrastruktur (Stromversorgung):
- EnBW Regional AG

#### 1.12.3 Leitungsrecht

- LR3 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR3) in der Breite von ca. 2,5 m gilt zugunsten der betroffenen Träger der technischen Infrastruktur:
- Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Kleiner Heuberg (Wasserversorgung)
  - Badenova AG & Co.KG (Gasversorgung)

**1.13 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Im Lageplan sind Flächen auf an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken ausgewiesen, die zur Sicherstellung der Befahrbarkeit von Lastzügen im Sonderfall für Fahrzeugüberhänge von Befestigungen bzw. Einfriedigungen freizuhalten sind.



## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM WASSERWERK"

### 2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach

GD = Geneigtes Dach (Pulldach, abgesetztes Pulldach, Tonnendach mit  $H_{\text{MAX}} = 1/2 TH_{\text{MAX}}$ )

WD = Walmdach

Bei Satteldächern (SD) haben die Dachvorsprünge ein Mindestmaß von 0,30 m einzuhalten.

Dies gilt nicht für Doppelhäuser an der angebauten Seite, sofern diese auch die Grundstücksgrenze bildet.

Bei geneigten Dächern (GD) können auch begrünte Dächer realisiert werden.

Ausnahmsweise können für Satteldächer (SD) und geneigte Dächer (GD) auch begrünte Dächer mit abweichenden Dachformen oder Dachformen mit abgesetztem Pulldach zugelassen werden, wenn dies aus dem energetischen Konzept des Einzelbauvorhabens heraus begründet ist.

Bei dem Walmdach (WD) des denkmalgeschützten "Alten Pumpenhauses" (Uferstraße 14) sind die Dachformen nach den Vorgaben des Referats für Denkmalpflege (Ref. 25) beim Regierungspräsidium Freiburg dauerhaft zu erhalten.

#### 2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Lageplan zum Bebauungsplan entsprechend auszuführen.

Geringfügige Abweichungen bis  $\pm 3^\circ$  DN bei Satteldächern (SD) und geneigten Dächern (GD) sind ausnahmsweise zulässig.

Dies ist erforderlich, um bauartspezifische Dachneigungen von Systemhausherstellern realisieren zu können.

Darüber hinaus können ausnahmsweise auch begrünte Dächer mit abweichender Dachneigung über  $\pm 3^\circ$  DN zugelassen werden.

Für das Walmdach (WD) des denkmalgeschützten Gebäudes Uferstraße 14 sind ebenfalls geringfügige Abweichungen bis  $\pm 3^\circ$  DN nach den Vor-

gaben des Referats für Denkmalpflege (Ref. 25) beim Regierungspräsidium Freiburg möglich.

Der südlich daran anschließende Baukörper des Wasserwerkes (Uferstraße 14/1) besitzt eine andere Festsetzung der Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 20°.

### 2.1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung für Satteldächer (SD) und das Walmdach (WD) des denkmalgeschützten Gebäudes Uferstraße 14 ist nur in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zulässig.

Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist nur in Materialien mit dunkler Tönung zulässig.

Ausnahmsweise können auch intensiv bzw. extensiv begrünte Dächer (GD bzw. SD) zur Ausführung kommen, wenn dies aus dem energetischen Konzept des Einzelbauvorhabens heraus begründet ist (vgl. Energieeinsparungsverordnung EnEV, 2001).

### 2.1.4 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Quergiebel) darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Die freie Dachfläche zwischen dem oberen Schnittpunkt des Dachaufbaus mit dem Hauptdach und dem First muss mindestens 1,0 m betragen (auf der Hauptdachschräge gemessen).

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf maximal 4,50 m betragen.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form z. B. Schleggaube, giebelständige Gaube, Tonnengauge, etc. ... wie das Hauptdach aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dachflächen sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die jeweilige Dachfläche integrieren lassen. Hierbei ist die durch die Dachform und Dachneigung vorgegebene Fläche aufzunehmen. Auf Dachflächen aufgesetzte Energiegewinnungsanlagen sind mit derselben Dachneigung parallel zur Dachfläche zu montieren.

## **2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Garagen (GA) und überdachte Stellplätze sind freistehend nur als Satteldach DN 15°-25°, Pultdach DN 5°-15° oder Flachdach DN 0°-5°. Sie sollen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Im Bereich südlich der Wendepattform sind topografisch bedingt neben extensiv begrünten Garagendächern auch erdüberdeckte Garagen realisierbar.

Eine Fassadenbegrünung mittels Spanndrähten, Rankgerüsten, etc. ... ist zulässig.

## **2.3 Standplätze für Müllbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Die Standplätze für Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch Bepflanzung oder durch berankte Pergolen einzugrünen oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

Mögliche Standorte für Wertstoff-Container sind mit Materialien, wie unter Ziffer 2.4.1 für Stellplätze dargelegt, auszubilden.

## **2.4 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

### **2.4.1 Stellplätze**

Sämtliche offenen privaten Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien, z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, etc. ... herzustellen.

Diese Bauvorschrift gilt jedoch nicht für öffentliche Parkplätze, die auf Grund einer verkehrsrechtlichen Anordnung durch Kennzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geschaffen werden.

### **2.4.2 Private Erschließungsflächen**

Die privaten Erschließungsflächen sind einschließlich des Unterbaus ebenfalls aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien, z. B. Pflasterbelag mit Rasen- oder Splittfugen, Rasengittersteinen, etc. ... oder als bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise auszuführen.

Wasserdurchlässiger Pflasterbelag einschließlich Bettung und Fugen ist filterstabil gegenüber darunter liegenden Schichten der Körnung 2/5 mm, Dicke 3,0 cm und mit nachzuweisendem Wasserdurchlässigkeitswert  $K_f$  von mindestens  $5,4 \times 10^{-4}$  auszuführen.

Bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise müssen einen Wasserschlusswert von mindestens 0,10 cm/Sek. gemäß DIN 18035 aufweisen (dynamische Verweisung).

## **2.5 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen der Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis max. 0,80 m Höhe gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und müssen mindestens 0,5 m hinter die Hinterkante der Bordführung gesetzt werden.

Ergänzungen sind durch unmittelbar dahinter gepflanzte Hecken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Hinter den Hecken sind Zäune, bestehend aus weitmaschigen Knotenzäunen, Wildzäunen, Spanndrähten an Holzpfeosten, etc. ... zulässig.

Für die Errichtung einer Hecke sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2.6 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Bei Parabolspiegeln ist die Farbgebung zum Fassadenbereich bzw. Dachbereich abzustimmen.

Werbung auf den Parabolspiegeln ist nicht zulässig.

Außenantennen zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen, welche nicht über Satellit ausgestrahlt werden, sind auf eine Anlage je Gebäude begrenzt.

## **2.7 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur unmittelbar am Gebäude und unbeleuchtet zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

## **2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **2.9 Anzahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der für Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wie folgt festgelegt:

- Wohneinheiten bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohneinheit
- Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohneinheit

### 3. HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

#### 3.1 Denkmalschutz (§§ 2, 12, 15 und 20 DSchG)

Das eingetragene Kulturdenkmal "Altes Pumpenhaus" (Uferstraße 14) darf als bauliche Anlage nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert werden.

Daher ist die Instandsetzung nach den Vorgaben des Referats für Denkmalpflege (Ref. 25) beim Regierungspräsidium Freiburg vorzunehmen.

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich die Stadt Oberndorf a. N. und das Referat für Denkmalpflege (Ref. 25) beim Regierungspräsidium Freiburg zu unterrichten.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 3.2 Wasserrecht (§ 37 (4) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Rottweil als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Ebenso gilt dies für den Fall des Anschnittes von Dränagen, Frischwasserleitungen oder Quellwasseraustritten während der Baumaßnahmen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Rottweil als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis (gem. § 45e (2) WG) zur Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Trennsystem in den Neckar wird bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

#### 3.3 Hebeanlagen

Künftig geplante Kellergeschosse sind auf Grund der Hochwassergefährdung (HQ<sub>100</sub>) gegen drückendes Wasser zu schützen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse im Zuge einer Neubebauung des

Plangebietes sind aufgrund der Lage des bestehenden Entwässerungskanalystems in der Uferstraße gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) vorzusehen.

Für das Gebiet ist im Abwasserbereich eine Umstellung vom Mischsystem auf ein Trennsystem geplant.

### **3.4 Bodenschutz**

Böden sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag soweit wie möglich zu schützen.

Der räumliche Geltungsbereich besteht zu einem überwiegenden Teil aus der heute nahezu komplett durch einen Asphaltbelag bzw. Verbundpflaster versiegelten Fläche der EnBW Regional AG (Regionallager). Im Mai und Juni 2005 ist der Abbruch der ehemals EnBW-genutzten Bausubstanz und der versiegelten Flächen vorgesehen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes (Flst. Nr. 585 Wasserwerk, Flst. Nr. 590 ehem. Regionallager) wurde im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung als altlastverdächtige Fläche erfasst:

AS "Überlandwerk" Oberndorf – Aistaig 00418

- Sägewerk
- Elektrizitätswerk
- Betriebstankstelle
- E-Werk
- Bau-Betriebsstofflager
- Gebietslager, Werkstatt
- Dreherei

Bei derartigen Flächen sind generell Erkundungen bezüglich Altlasten notwendig.

Diese Maßnahmen dienen zur Festlegung des Entsorgungswegs für ggf. kontaminiertes Abbruch- bzw. Erdmaterial und zur Klärung eventueller Untergrundverunreinigungen zum Schutz von Boden, Grundwasser und gesundheitlichen Belangen.

Bereits vorgenommene technische Untersuchungen sind im Bericht der RBS Genius GmbH, Ettlingen vom 15.01.2000 dokumentiert.

Die Vorgehensweisen beim Abbruch der ehemaligen baulichen Anlagen der EnBW Regional AG sind mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) als technischer Fachbehörde beim Landratsamt Rottweil abzustimmen.

Diese Flächen werden durch die Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem aktuellen Bestand eine erhebliche Entsiegelung erfahren.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

– Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der technischen Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $I_c \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

– Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wege- bzw. Platzaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

– Verwertung von Erdaushub

Erdaushub soll verwertet werden. Hinweise hierzu erteilt die Stadt Oberndorf am Neckar. Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben. Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt (WWA) beim Landratsamt Rottweil abzustimmen.



Die Auffüllung von Grundstücken mit mehr als 50 m<sup>3</sup> Erdaushub je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bedarf einer Genehmigung.

– Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse (Container) aufzustellen.

### **3.5 Baugrund / Hydrologie**

Vor dem Hintergrund der Baugrundverhältnisse mit unterhalb der Auffüllungen nicht durchgängig verbreiteten Auenlehmen über den quartären Ablagerungen des Neckars aus Sanden und Kiesen, in die örtlich setzungsempfindliche Zwischenschichten eingelagert sein können, ist für Einzelbauvorhaben eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro zu empfehlen.

Unter den Niederterrassenschottern schließen sich Tonsteine des unteren Muschelkalkes an.

### **3.6 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) und der Gehwege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung (Schaltkästen Strom / Telekommunikation) sowie deren Unterhaltung zu dulden.

#### 4. ALLGEMEIN

##### 4.1 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

##### 4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes "Am Wasserwerk" und den örtlichen Bauvorschriften "Am Wasserwerk" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes außer Kraft gesetzt.

Ausgefertigt:  
Oberndorf a.N., den 27.09.2005

  
Hermann Acker  
Bürgermeister