

**Gemeinde Zimmern o.R.**

**Landkreis Rottweil**

**Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

zum

**Bebauungsplan  
„Pulverweg“**

**Satzung  
12.04.2022**

**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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- 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 „Pulverweg“ vom 12.04.2022

### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)

#### 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

#### 2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese darf nicht höher als maximal 0,30 m über dem höchsten Geländepunkt des bestehenden Geländes im Baufenster liegen.

#### 2.3 Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe).

#### Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Fertigfußboden. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Hinweis: Es wird eine barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes empfohlen.

2.4 Geschossigkeit gem. Planeintrag

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)**

3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser – gem. Plandarstellung

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen – gem. Plandarstellung

**4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 BauGB)**

4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag "Mischverkehrsfläche"

**5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 BauGB)**

5.1 Garagen, Carports, Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Zwischen Carport- oder Garagenfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden.

5.3 Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen einhalten.

**6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)**

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

**7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)**

Alle neuen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Minimierung von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

8.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen:  
Je Baugrundstück ist ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort kann auf dem Baugrundstück frei gewählt werden. Bei Abgang ist der Baum zu ersetzen.

- 8.2 **Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen**  
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 8.2 Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig.

## **9. Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dem natürlichen Gelände anzupassen.

## **10. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 10.1 **Schutzstreifen** entsprechend Planeintrag  
Die Schutzstreifen sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Bewuchs sowie Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten. Insbesondere sind diese Bereiche auch von Stellplätzen freizuhalten.

## **11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

LR-1:

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Zimmern o.R. zur Führung und Unterhaltung eines Mischwasserkanals DN 400. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

## **12. Sonstige Festsetzungen**

- 12.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## **13. Grenzen**

- 13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. Planeintrag (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (§ 16 Abs. 5 BauNVO und § 9 BauGB)

## B. Hinweise und Empfehlungen

### **Bodenschutz**

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonendem Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

### **Bodendenkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

### **Schutz des Grundwassers**

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Rottweil, Amt für Wasser- und Bodenschutz, gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Rottweil, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

### **Regenwasserzisternen**

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

Zur Schonung des fortfolgenden Abwassernetzes wird die Einrichtung von Regenwasserzisternen mit Retentionswirkung dringend empfohlen.

### **Abwasserentsorgung**

Es wird auf die Abwassersatzung der Gemeinde Zimmern o.R. verwiesen.

### **Barrierefreies Bauen**

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen Gebäudeplanung die Aspekte des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen, sodass die Immobilie zu allen Lebenslagen passt.

Auf die DIN 18040-2, für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnnutzungen und deren Außenanlagen wird hingewiesen.

### **Wild abfließendes Niederschlagwasser bzw. Grundwasser**

Wild abfließendes Niederschlagwasser oder Grundwasser, welches dem Plangebiet aufgrund der Hanglage ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (ehemals Lettenkeuper). Diese wird im Nordwesten des Plangebietes von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind 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.

### **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (HPA) / Durchführung von Vogel- und Fledermauskartierungen** (siehe Anlage der Begründung)

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist seitens der Grundstückseigentümer (siehe Zusammenstellung der Grundstücke im Fortfolgenden) im Zuge der geplanten Baumaßnahmen (auch verfahrensfreie Vorhaben) zu beachten. Mit der Unteren Naturschutzbehörde sind entsprechende Auflagen für die Baugenehmigung abzustimmen. Die Kosten der Untersuchungen und der zugehörigen Kompensationsmaßnahmen sind von den Eigentümern zu tragen.

Auf folgendem Grundstück muss eine Erhebung von Vögeln und Fledermäuse durchgeführt werden, bevor das vorhandene Wohngebäude abgerissen wird:

- Flst. 83/3 (ehemals Hansjakobstraße 36, künftig Pulverweg 2)

Auf folgenden Grundstücken soll eine Erhebung von Vögeln und Fledermäuse durchgeführt werden, bevor in die dichten Gehölzbestände eingegriffen wird:

- Flst. 969/4, Pulverweg 11
- Flst. 969/3, Pulverweg 12
- Flst. 969/5, Pulverweg 13
- Flst. 969/2, Pulverweg 14
- Flst. 969/1, Pulverweg 16

Auf folgenden Grundstücken kann auf eine Erhebung von Vögeln und Fledermäuse verzichtet werden:

- Flst. 971, Pulverweg 10
- Flst. 968/3, Uhlandstraße 2
- Flst. 895/1, Pulverweg 17/1

Ausgefertigt: 13.04.2022

Zimmern o.R., 13.04.2022

gez. Carmen Merz  
Bürgermeisterin

Dienstsiegel

**Rechtsverbindlich durch die  
öffentliche Bekanntmachung  
seit 22.04.2022**