

**Gemeinde:** WALD (HOHENZOLLERN)  
**Gemarkung:** SENTENHART

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"BAHNHOF SENTENHART, 2. ÄNDERUNG"**  
**TEXTTEIL**

**A. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl I S. 1728)

**Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 75 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.02.2023

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m. W. v. 11.02.2023

**Planzeichenverordnung (PlanzV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)

**B.** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere, etwa erlassene baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

**C.** Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Mischgebiet (MI)

Zulässig ist eine Nutzung nach BauNVO § 6 (2)

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
4. sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

3. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente)
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Die Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO wird auf 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (§ 16 (2) 2 BauNVO wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen ist in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht anzurechnen (BauNVO § 20 (3) ).

Haustechnische Anlagen, die auf den Hausdächern installiert werden, können die Firsthöhe um 1,0m überragen.

### 3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Es wird eine offene Bauweise (o) festgelegt.

Zulässig ist eine Bauweise nach BauNVO § 22 (2) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelängen.

4. Nicht überbaubare Flächen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen im Rahmen von § 7 (1) 1 LBO
- Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt: Gewächshäuser, Holzschuppen und Pergolen von höchstens 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum; die Tiefe der Grenzabstandsfläche muss dabei mindestens 2,5 m sein.
- Nebenanlagen i.S. v. § 14 (2) BauNVO

Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung höher 0,8 m freizuhalten.

5. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 + § 126 BauGB

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgelegt. Der anliegende Grundstückseigentümer hat parallel zum Fahrbahnrand die bautechnisch erforderliche Rückenstütze auf seinem Grundstück zu dulden und zu unterhalten.

Innerhalb eines Streifens von 0,50 m parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer das Einrichten und die Unterhaltung der Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie notwendiger Verkehrsschilder zu dulden.

6. Anpflanzungen und Erhalt von Bepflanzungen § 9 (1) 25 a und b BauGB

Auf Flst. 11 wird zwischen den beiden neu gepflanzten Linden eine Bodendeckerrabatte angelegt, auf der Bodendeckerrosen der Sorten "Heidekind" und "Heidetraum" angepflanzt werden (Pfg 6).

Anpflanzungen in Form von hochstämmigen Einzelbäumen sind auf folgenden Flächen vorzunehmen:

Entlang der südlichen Flurstücksgrenze von den Flstn. 296/8, 296/11 und 296/13 werden auf einem 6 m breiten Streifen 4 Hainbuchen und 1 Winterlinde gepflanzt (Pfg 1). Der Grünstreifen ist einmal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Auf Flst. 11 entlang der Leo-Tröndle-Straße werden 2 Bergahorne gepflanzt (Pfg 9).

Die Standorte der Bäume im Lageplan sind nicht verbindlich, nur die Anzahl.

7. Bodenschutz

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen", Heft 10 der Reihe "Luft, Boden, Abfall", herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf den Versickerungsmulden und Grünflächen der Baugrundstücke aufgetragen.

8. Ausgleichsmaßnahmen § 1 a (3) BauGB

Im Südteil des Flurstücks 296/8 wird auf einer Fläche von 440 m<sup>2</sup> eine Extensivwiese angelegt (Maßnahme M1). Die Fläche wird zweimal jährlich Mitte Juni und Mitte September gemäht. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung findet nicht mehr statt.

Auf einem 2 m breiten Streifen entlang der Südgrenze der Flurstücke 296/11 und 296/13 wird ein mesophytischer Staudensaum angelegt (Maßnahme M2). Der Streifen wird einmal jährlich Mitte Juli gemäht. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung findet nicht mehr statt.

9. Abstand zum Friedhof gemäß § 3 Bestattungsgesetz

In einem Abstand von 75 m von der Grenze des Flst. 296/5 (Friedhof) ist das Betreiben eines störenden Gewerbes nicht gestattet.

Gemeinde: WALD (HOHENZOLLERN)  
Gemarkung: SENTENHART

## BEBAUUNGSPLAN

### "BAHNHOF SENTENHART, 2. ÄNDERUNG"

#### HINWEISE

#### 1. Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich ein Altstandort, dessen Lage sich aus der "Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen in der Gemeinde Wald" ergibt. Soweit diese altlastverdächtige Fläche anderweitig genutzt oder überbaut werden soll, ist mit den zuständigen Behörden vor Baubeginn abzuklären, ob weitere Erkundungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dies der Altstandort "Baustoffe Graf" auf den Flurstücken 296/7 und 296/12.

Diese Fläche wurde in das Altlastenkataster des Landratsamtes unter der KIWI-Nr. 01856 mit dem Namen "AS Baustoffe Graf" mit B "Belassen zur Wiedervorlage" aufgenommen. Bei der Bewertung der Erhebungsergebnisse durch das Landratsamt Sigmaringen wurde festgelegt, dass für diese Fläche vorerst keine weiteren Maßnahmen zur Erkundung erforderlich sind.

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt - zu verständigen.

#### 2. Schadlose Versickerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser findet innerhalb der Baugrundstücke breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenzone statt. Es darf kein belastetes Wasser, z.B. aus der Autowäsche, in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Der Bauherr stellt sicher, dass es zu keinen Fehlschlüssen kommt.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

### 3. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand 2018, ist zu beachten.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Das 2019 erschienene Merkblatt Bodenauffüllungen der LUBW ist zu beachten. Die entsprechenden Anträge für die ggfs. erforderliche bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung der Erdauffüllungen werden zeitgleich mit der erneuten Beteiligung beim Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen eingereicht.

### 4. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

5. Grundwasserschutz § 9 (1) 24 BauGB mit §§ 62 bis 63 WHG

Das Baugebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Zum Schutz des Grundwassers ist das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdeten flüssigen Stoffen verboten, **ausgenommen** sind jedoch solche Anlagen, die auf der Grundlage der §§ 19 a bis 19 I WHG nach dem anerkannten Stand der Technik hergestellt sind, sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) entsprechen.

Auf Flächen mit Altlasten oder mit Altlastenverdacht darf nicht versickert werden.

6. Immissionsschutz

Der Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage führten in der Vergangenheit anderenorts bereits zu Konflikten in der Nachbarschaft.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=973>

7. Archäologische Fundstellen

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

8. Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Wassernetz, über vorhandene Zisternen und aus öffentlichen Gewässern sichergestellt werden.

9. Insektenschonende Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung werden insektenschonende LED-Aufsätze verwendet.

10. Energieberatung

Den Bauherren wird die Teilnahme an einer privaten oder öffentlichen Energieberatung zur Minderung der laufenden Kosten bei einer energieeffizienten Bauweise mit den damit verbundenen umweltschonenden und ökologischen Standards vorgeschlagen.

11. Abstand zum Friedhof

Zum benachbarten Friedhof ist nach dem Bestattungsgesetz mit baulichen Anlagen ein Abstand von 25 m (siehe Planeintrag), mit "störenden Betrieben" ein Abstand von 75 m einzuhalten.