

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Feuerwehr, dem Betriebshof und der Bergwacht dienen.

Zulässig ist ein gemeinsames Betriebsgebäude für

- die Feuerwehr mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungs-/Lehrmittelräume, Technikräume, Lagerräume, Werkstatträume, Trocknungsraum, Umkleideraum, Kleiderkammer, Funkraum, Wasch-/Reinigungsraum, Küche und Sanitärräume (Duschen, WC)
- den Betriebshof mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Technikräume, (Maschinenlager, Werkstatt), Aufenthaltsträume und Sanitärräume (WC, Duschen)
- die Bergwacht mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Bereitschaftsräume, Technikräume, Lagerräume, Trocknungsräume, Küchenräume, Funkräume, und Sanitärräume (Duschen, WC)

Ergänzend sind zulässig Übungs- und Stellplatzflächen und sonstige erforderliche, der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

Zulässig ist ferner ein zusätzliches Gebäude für den Betriebshof mit Lager-/Fahrzeughalle sowie Schüttgutboxen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe baulicher Anlagen (GH max. über NN)

1.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH max. über NN) wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante und ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

- 1.2.2 Untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Wärmepumpen etc.) dürfen die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m überschreiten.
- 1.2.3 Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), dürfen die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.3.1 Als Bauweise gilt im gesamten Plangebiet die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.
- 1.4 KFZ-Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- 1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
- 1.4.2 Offene KFZ-Stellplätze sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ zulässig.
- 1.4.3 Photovoltaik-Überdachungen wie z.B. von offenen KFZ-Stellplätzen sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**
- Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die in § 19 (4) Nrn. 1. und 2. BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Kfz- Stellplätze sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 1.7.2 Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird auf privaten Grundstücksflächen die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel).
- 1.7.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.7.5 Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zulässig.
- Hinweis: Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- und Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von

Bewegungsmeldern erfolgen. Besonders in Richtung der nordöstlichen Gehölzstrukturen und des Sulzbachs ist eine Beleuchtung zu unterlassen.

- 1.7.6 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° und einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Siehe hierzu Ziffer 2.1.1 der örtlichen Bauvorschriften.

- 1.8 Auf den in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern sind diese mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen. Um Schäden an bestehenden Gehölzen zu vermeiden, ist bei den Bauarbeiten im Umfeld von Gehölzen ein Wurzelvorhang sowie ein Stammschutz gemäß RAS-LP 4 und nach DIN 18920 vorzusehen. Zudem sind die Flächen im Hinblick auf die Lebensraumansprüche der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) strukturell aufzuwerten und dauerhaft zu pflegen. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Auf den mit F1 gekennzeichneten Böschungsflächen sind beeinträchtigende Pflanzenarten (Brombeere und Brennnessel) inklusive Wurzelwerk zu entfernen und langfristig durch mehrmalige Mulchmahd mit abtragen des Schnittguts zurückzudrängen.
- Zusätzlich sind zur Erhöhung der Strukturvielfalt kleinflächig Totholzstrukturen und Sandlinsen in die Böschungen einzubringen.
- Die Böschungen sind durch eine zweimal jährlich stattfindende Mahd auszumägen. Dabei ist das Mahdgut abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.

Hinweis: Die erste Mahd erfolgt nach dem Überschreiten des Hauptblütezeitpunkts der Gräser ab Mitte Juni, die zweite Mahd frühestens 6 Wochen später. Einmal jährlich im Winter werden zudem die Totholzstrukturen und Sandlinsen freigeschnitten.

- Eine Düngung der Böschungsflächen ist nicht zulässig.

- 1.9 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.9.1 Auf der Gemeinbedarfsfläche sind drei hochstämmige, einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 1.9.2 Bei Abgang oder Fällung dieser Bäume ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° und einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Siehe hierzu Ziffer 1.7.6 der örtlichen Bauvorschriften.
- 2.1.2 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.3 Untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Wärmepumpen etc.) dürfen die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m überschreiten. Siehe hierzu auch Ziffer 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.
- 2.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), sind aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Siehe hierzu auch Ziffer 1.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedigungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern diese kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Ballfangzäune. Diese sind ohne Höhenbeschränkung zulässig.
- 2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund ist dieses schadlos in Retentionszisternen zurückzuhalten bzw. zu sammeln und mit einem bei einem Drosselabfluss von 9,0 l/s der Vorflut (Sulzbach) zuzuführen. Das errechnete Mindestvolumen muss mindestens 29 m³ betragen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m

hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Bodenschutz/Altlasten

3.3.1 Historischer Bergbau

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das geplante Vorhaben in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis BH, hat im Bereich der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) (kurz VwV-Bodenverwertung) in die Abfallverwertungsklasse „>Z2“ -> **Deponieklasse DK** einzuordnen sind. Maßgebend hierfür ist die Belastung mit Blei. Die Schwermetallbelastung ist auf historische Bergbautätigkeiten zurückzuführen. Diese ist im Schwemmfächer durch Überschwemmungen und infolgedessen durch Ablagerung mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden.

Die zum Zeitpunkt der Detailuntersuchung bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege. Aufgrund der hier vorgefundenen, **geogen** bedingten Schwermetallbelastung ist eine Verwertung **innerhalb** des Bauvorhabens möglich. Die Belastungen können aber beim Anfallen von Nicht-vor-Ort verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich **erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten** andernorts führen.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach der Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z2 liegen (>Z2), ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Einbaukonfiguration >Z2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte ZO* bei bodenähnlichen und Z2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde (Herr Renz, Durchwahl -4466 oder leander.renz@lkbh.de).

Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) für die Nutzungskategorie „Park- und Freizeitflächen“, Wirkungspfad Boden-Mensch sind voraussichtlich am Ort der Planung nicht überschritten.

3.4 Versickerungsanlagen

Bei einer gezielten Versickerung darf unterhalb der belebten Bodenschicht nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert werden.

Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen, Bauschutt o. Ä. sowie Auffüllungen, die mit vorgenannten oder anderen Fremd- oder Störstoffen vermischt sind nicht zulässig. Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden. Aufgrund der Lage im geogen mit Schwermetallen vorbelasteten Gebiet ist im Bereich der Versickerungsmulde(n) ein höherer Zuordnungswert als Z0 zulässig, sofern der ausschlaggebende Schadstoffparameter zur Schadstoffgruppe der Schwermetalle und Arsen gehört und die Zuordnungswerte gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) (kurz VwV-Bodenverwertung) 5 Z2 im Feststoff und < Z0* im Eluat eingehalten werden und die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach BBodSchV nicht überschritten sind. Alle anderen Schadstoffparameter müssen nachweislich Z0 im Feststoff und Eluat sein, bzw. dürfen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach BBodSchV nicht überschreiten.

Im Zuge der Probenahme ist zu beachten, dass Ober- und Unterboden getrennt zu beproben sind. Sofern die Eluatgehalte nicht eingehalten werden können, sind die Schichten entsprechend auszutauschen. Die Nachweise über die Einhaltung der Zuordnungswerte sind vor Baufreigabe zu erbringen.

3.5 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch

möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3.6 Grundwasser

Falls im Zusammenhang mit Gründungen von Gebäuden Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so bedürfen diese im Regelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.7 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3.8 Hydranten

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3.9 Rettungswege für die Feuerwehr

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

3.10 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.11 Artenschutz

3.11.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.11.2 Vögel-Vermeidungsmaßnahmen

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile, ausschließlich

außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.

- Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

3.11.3 Fledermäuse-Vermeidungsmaßnahmen

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten die durch die Planung wegfallenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Nächtliche Bauarbeiten sollten ganzjährig vermieden werden. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden.

3.11.4 Amphibien-Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen im Rahmen der Bauarbeiten getötet werden, müssen die Tiere aus dem Eingriffsbereich in die umliegenden Böschungsbereiche vergrämt werden. Damit diese Böschungsbereiche zusätzlichen Lebensraum für die Eidechsen bieten können, werden diese frühzeitig vor der Vergrämung strukturell aufgewertet. Zudem muss es den Eidechsen unmöglich gemacht werden, während der Bauzeit in das Eingriffsgebiet einzuwandern. Es ist wie Folgt vorzugehen:

Zunächst werden die Böschungen (F1-Fläche) während der Aktivitätszeit der Eidechsen gemäht und abgeräumt. Zudem werden Brombeerbestände inklusive ihrer Wurzeln entfernt. In weniger hochwertige Bereich der Böschungen werde anschließenden Strukturen eingebracht. Im Detail wird hierzu auf die spezielle artenschutzfachliche Prüfung verwiesen. Zum dauerhaften Zurückdrängen von Brombeere und Brennessel erfolgt zudem eine mehrmalige punktuelle Mahd.

Zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen muss es den Amphibien unmöglich gemacht werden, während der Bauzeit aus ihren benachbarten potenziellen Habitaten am Sulzbach in den Eingriffsbereich einzuwandern. Das Eingriffsgebiet ist daher rechtzeitig vor Beginn der Bauphase durch einen von Amphibien nicht überwindbaren Schutzzaun abzugrenzen. Der Zaun muss vor Aktivitätsbeginn der Amphibien funktionserfüllend zur Verfügung stehen und während der gesamten Bauzeit in Funktion gehalten und kontrolliert werden. Während der Bauarbeiten ist das Neuschaffen weiterer geeigneter Habitats, wie z.B. kleine Wasserlöcher oder mit Wasser gefüllte Fahrspuren, zu vermeiden.

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten. Die genaue Lage und der Verlauf des amphibiensicheren Schutzzauns ist vor Ort von der Umweltbaubegleitung festzulegen.

3.12 Historische Kampfmittel

Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist aufgrund des Ergebnisses der Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem zweiten Weltkrieg eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder durch ein privates autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Eingriffe in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, sollten vorher nicht durchgeführt werden.

3.13 Trinkwasserverordnung

Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung sollten nicht als Stichleitungen geplant und ausgelegt werden, sondern als vermaschtes Netz verlaufen.

Dadurch wird eine gute Durchströmung gewährleistet und bei geringer Abnahme keine lange Verweilzeit erreicht. Bei zu geringem Wasserverbrauch ist zu befürchten, dass es bei Stagnation des Trinkwassers durch die erhöhten Temperaturen zu einem Wachstum von Bakterien kommt. Das kann zu einer Verkeimung des Trinkwassers und damit auch zu einer Gefährdung des Endverbrauchers führen.

Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, wird darauf hingewiesen, dass dann eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um eine Verkeimung des Trinkwassers zu vermeiden.

Grundlage unserer Stellungnahme ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der jeweils geltenden Fassung.

In § 17 Absatz 1 dieser Verordnung ist festgehalten, "Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben."

3.14 Klimaanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert." In diesem Fall bietet sich die Holzbauweise an.

3.15 Gebäudemobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge und akkubetriebene Geräte (Elektro-Lader, Laubbläser u.a.).

3.16 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grundstücken Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch

ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.

3.17 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

3.18 Grundwasser/Heilquellenschutzgebiet

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydro- geologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer https://roaps.lgrb-bw.de/?view=:lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeoioqie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <https://isonq.iqrb-bw.de>) entnommen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebiets (hier Zone III) für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025).

3.19 Allgemeine Hinweise zu den geologischen Untergrundverhältnissen

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.20 Telekommunikation

Aktuell befindet sich noch eine unterirdische TK Linie im Bereich des Bebauungsplans.

Diese dient der Versorgung des vorhandenen Clubheims. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der neuen Bebauung das Clubheim abgerissen wird und in diesem Zuge das Kabel zurück gebaut werden kann.

3.21 Starkregenrisikomanagement

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch Starkregenereignisse tangiert wird. Deshalb ist dieses von außen durch zuströmendes Wasser zu schützen. Siehe hierzu Begründung in Ziffer 13.

Stadt Sulzburg, den

Dirk Blens
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.

Sulzburg, den __.__.____

Dirk Blens
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Dirk Blens
Bürgermeister

PFLANZENLISTE

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bei der Beschaffung der Sträucher sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Gebietsheimische Sträucher für Flächen mit Ausgleichsfunktion (F1)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Echter Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume für die Parkplatzbepflanzung

Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus 'Frans fontain'	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche