

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Sondergebiet (SO) „Haus der Generationen“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO „Haus der Generationen“ dient der Unterbringung eines Pflegeheims sowie ambulanter Pflegeplätze, barrierefreier Wohnungen, einer Kindertagesstätte und aller dafür notwendigen Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen und von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen (z.B. Pflegeappartements, Pflegestützpunkte, Wohnungen für betreutes Wohnen, betreute Wohngruppen), einschließlich aller Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Betreiber-, Personal- und Technikräume, Wäscherei, Kapelle)
- Büro für einen ambulanten Pflegedienst
- Maximal 10 barrierefreie Wohnungen
- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung und Verpflegung von Kindern dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebenräume (z.B. Büros, Küchen, Abstell-, Schlaf-, und Sanitärräume) und Nebeneinrichtungen (z.B. Außenspielflächen und Spielgeräte), sowie Freiflächen
- für die Nutzungen erforderliche Nebenanlagen und -gebäude, Stellplätze, Garagen und Carports.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 13

- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Traufen von Dachaufbauten und Widerkehren/Zworbauten dürfen die zulässige Traufhöhe um bis zu 3,00 m über eine Länge von max. 11,00 m überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.

1.3.3 Erforderliche technische Anlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10 % der Dachfläche um max. 1,00 m überschreiten.

1.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.3.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.3.2 Innerhalb der Baufensterbereiche mit dem textlichen Einschrieb „Terrasse“ sind nur Terrassen zulässig.

1.4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.4.1 Kfz-Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Zonen (ST, CP) zulässig.

1.4.2 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

1.4.3 Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.5.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind ab einer Grundfläche > 25,00 m² nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und den dafür vorgesehenen Zonen (NG) zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sowie Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 25,00 m² sind im gesamten Baugebiet zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 13

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 1.6.2 Die private Grünfläche ist in ihrem derzeitigen Zustand als Fettweide/ Nasswiese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Grünland ist 1-2 mal jährlich zu mähen, die erste Mahd hat nach der Hauptblüte, die zweite Mahd 6-8 Wochen danach zu erfolgen. Die Mahdgut ist zu entfernen. Zulässig ist auch eine extensive Beweidung der Fläche.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Im Plangebiet sind insgesamt 13 standortgerechte, überwiegend gebietsheimische Laubbäume (Hochstamm, StU 12-14cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis:

Vorgeschlagen werden folgende Gehölzarten:

Feld Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

- 1.7.2 Zusätzlich zu den Anpflanzungen gemäß Ziffer 1.7.1 hat auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Anpflanzung einer Hecke mit Gebüsch und kleinen Bäumen zu erfolgen. Die Sträucher und kleinen Bäume sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Pflanzen mit giftigen Früchten sind unzulässig.

Hinweis:

Vorgeschlagen werden folgende Gehölzarten:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Cornus mas	<i>Rosa canina</i>
Himbeere	<i>Rubus ideas</i>
Josterbeere	<i>Ribes x nidigrolaria</i>
Obstgehölze	<i>z.B. Malus/Prunus domestica spec.</i>

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend der Planzeichnung durch Einschrieb in das Baufenster festgesetzt. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf nach unten und oben um max. +/- 0,20 m abgewichen werden. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist bezogen auf

Normalnull (m. ü. NN). Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-35°.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune, schwarze bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine sowie Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z.B. Solarziegel) zulässig. Dachbegrünungen sind bei allen Dachformen zulässig.
- 2.1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind Dachneigungen von 0° - 15° von Garagen und Carports zulässig, wenn sie extensiv begrünt sind und die Substratschicht mindestens 10 cm beträgt. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

2.2 Dachaufbauten, Widerkehren/Zwerchbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Widerkehren und Zwerchhäuser sind bis zu einer Länge von max. 8,50 m zulässig.
- 2.2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Widerkehren/ Zwerchbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus/ Widerkehr/ Zwerchbauten ohne Dachüberstand.
- 2.2.3 Dachaufbauten und Widerkehren/ Zwerchbauten müssen von der Giebelwand des Hauptgebäudes einen horizontalen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.2.4 Übereinander liegende Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Außenspielflächen und Spielgeräte sind zulässig.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.2 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

2.4.3 Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennen- bzw. Satellitenanlage zugelassen. Satellitenanlagen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Hochwasser

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Planfläche wird auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten in einem Teilbereich bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Es wird empfohlen, bauliche Anlagen im Risikogebiet in einer hochwasserangepassten Bauweise (wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

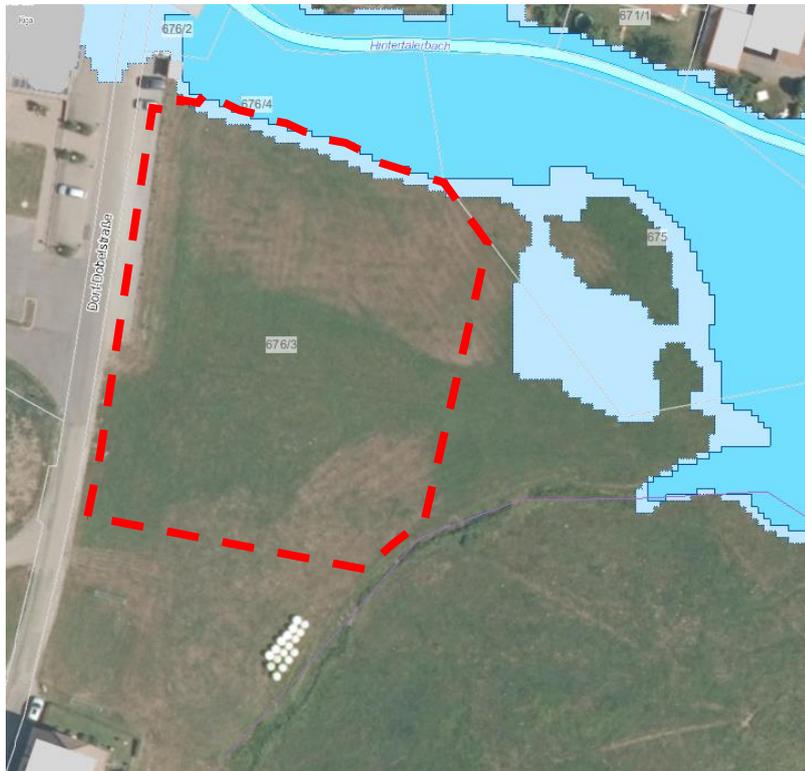
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hochwasserschutzfibel des Bundes: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzfibel.pdf?blob=publication-File&v=4>).

Aufgrund des verbleibenden Risikos muss damit gerechnet werden, dass diesbezüglich nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt wird.

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie der Errichtung von Heizölverbraucheranlagen (§ 78c Wasserhaushaltsgesetz) gelten hier Verbote bzw. besondere Schutzvorschriften.

HQ100

Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet an eine Fläche, die bei einem hundertjährigen Hochwasser geflutet wird (HQ₁₀₀). Diese Fläche eignet sich nicht als Baufläche und die Grenze des Plangebiets wurde deshalb so angepasst, dass dieses außerhalb des Überflutungsbereichs liegt.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW mit den Überflutungsflächen HQ100 (dunkleres Blau) und HQ-Extrem (helleres Blau) (ohne Maßstab) (Lage Geltungsbereich rot dargestellt)

3.2 Gewässerrandstreifen

Nördlich des Plangebiets verläuft der Hintertälerbach. Entlang der südöstlichen Ecke des Plangebiets verläuft außerdem ein Zufluss zum Hintertälerbach.

Auf die in den Gewässerrandstreifen geltenden gesetzlichen Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 (4) WHG (Stand: 18.08.2021) i.V.m. § 29 (2) und (3) WG (Stand: 17.12.2020) nicht zulässig:

- die Veränderung der Erdoberfläche,
- die Errichtung von Stellplätzen, Fahrradstellplätzen etc.,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- die Nutzung als Garten und das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

4 HINWEISE

4.1 Grundstücksentwässerung

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt entsprechend DIN EN 12056 und DIN 1986-100 im Trennsystem.

Das Schmutz- und Regenwasser des Gebäudes wird bis zum Übergabeschacht im Trennsystem geführt und anschließend in den öffentlichen Schmutzwasser bzw. Regenwassersammler in der Dobelstraße eingeleitet. Als Rückstauebene gelten die Straßenoberkanten.

Die Entwässerungsgegenstände des Kellergeschosses müssen gegen Rückstau gesichert werden. Hierfür wird eine Doppelhebeanlage vorgesehen.

Auf Grund der schlechten Bodendurchlässigkeit und dem Flurabstand der Sickerfläche zum Grundwasser von 1,0 m, kann das anfallende Regenwasser nicht örtlich versickert werden und wird, wie oben beschrieben, in den Regenwassersammler in der Dobelstraße eingeleitet. Weitere Informationen zur Versickerungsfähigkeit sind dem beigefügten Dokument „Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten für eine teilunterkellerte Pflegeeinrichtung“ (Kapitel 8) zu entnehmen.

4.2 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.

4.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Flasergneisen des kristallinen Grundgebirges. Diese werden im Plangebiet von quartären Lockergesteinen (Auensand, Verwitterungs-/Umlagerungsbildung) unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonigschluffigen Verwitterungsbodens sowie mit 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.

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 wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-

Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Auf die bereits durchgeführten geotechnischen Untersuchungen, deren Ergebnisse im Dokument „Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten für eine teilunterkellerte Pflegeeinrichtung“ dargelegt sind, wird verwiesen.

4.4 Artenschutz

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

4.5 Klimaschutzgesetz

Auf die Verpflichtung zur Realisierung von Photovoltaikanlagen gem. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

4.6 Gesundheitsschutz

Bei der Grünflächenplanung sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

4.7 Dach – und Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden sollten mit bodengebundenen Kletterpflanzen, Spalierobst oder mit fassadengebundenen Begrünungssystemen begrünt werden. Des Weiteren wird empfohlen, die Dachflächen zu begrünen.

4.8 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 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 abzuschleppen. 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.

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.

4.9 Grundwasser

Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig.

Zur Beschreibung der Grundwasser- /Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

Auf die bereits durchgeführten hydrologischen Untersuchungen, deren Ergebnisse im Dokument „Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten für eine teilunterkellerte Pflegeeinrichtung“ dargelegt sind, wird verwiesen.

4.10 Starkregen

Die Lage am Hang deutet darauf hin, dass eine Gefahr bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen ist. Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen etc.) wird hingewiesen.

4.11 Abfallwirtschaft

Erdaushub

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.

4.12 Abfallrecht

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landekreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich).

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

4.13 Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).

Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.14 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

4.15 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

Biederbach, den

fsp.stadtplanung

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

Rafael Mathis
Bürgermeister

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 Gemeinde Biederbach übereinstimmen.

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 __.__._____.

Biederbach, den

Biederbach, den

Rafael Mathis
Bürgermeister

Rafael Mathis
Bürgermeister