

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche 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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
- 1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die in § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die in § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO. Diese sind ausnahmsweise zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl GRZ (siehe Einschrieb Nutzungsschablone in der Planzeichnung),
- die Geschossflächenzahl GFZ (siehe Einschrieb Nutzungsschablone in der Planzeichnung),

und den festgesetzten Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen (siehe Ziffer 1.3 ff).

1.3 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 (2) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als maximale Traufhöhe für Gebäude mit Satteldach, Walmdach und Zeltdach 7,0 m sowie Pultdach 9,5 m festgesetzt.
- 1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird als maximale Traufhöhe für Gebäude mit Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach und versetztes Pultdach 7,0 m festgesetzt.
- 1.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird als maximale Traufhöhe für Gebäude mit Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach und versetztes Pultdach 5,0 m festgesetzt.
- 1.3.4 Die maximale Traufhöhe in den Ziffern 1.3.1 bis 1.3.3 wird gemessen ab der Oberkante (unterer Bezugspunkt) der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen) und dem Schnittpunkt Außenkante/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist, von wo die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Bei den Eckgrundstücken im Südwesten und Nordwesten der Ringstraße sowie im Westen und Osten am Ende der Stichstraße ist der Höhenbezugspunkt zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Planzeichnung maßgebend.
- 1.3.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als maximale Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach, Zeltdach, Walmdach 12,5 m, für Pultdach 11,5 m und als maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach 9,5 m festgesetzt.
- Hinweise:
Für Gebäude mit Pultdach gilt als Firsthöhe der Pultfirst. Für Gebäude mit Flachdach gilt als Gebäudehöhe die Oberkante Attika.
- 1.3.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird als maximale Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach, Zeltdach, Walmdach, versetztes Pultdach 11,0 m und als Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach 7,0 m festgesetzt. Für Gebäude mit Pultdach wird die maximale Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt.
- Hinweise:
Für Gebäude mit Pultdach gilt als Firsthöhe der Pultfirst. Für Gebäude mit Flachdach gilt als Gebäudehöhe die Oberkante Attika.
- 1.3.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird als maximale Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach, Zeltdach, Walmdach und versetztes Pultdach 10,0 m und als Gebäudehöhe für Gebäude mit Pultdach 7,0 m festgesetzt.
- Hinweis:
Für Gebäude mit Pultdach gilt als Firsthöhe der Pultfirst.
- 1.3.8 Die First- bzw. Gebäudehöhen in den Ziffern 1.3.5 bis 1.3.7 werden gemessen ab der Oberkante (unterer Bezugspunkt) der zugehörigen, öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen) und der obersten Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist, von wo die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Bei den Eckgrundstücken im Südwesten und Nordwesten der Ringstraße sowie im Westen und Osten am Ende der Stichstraße ist der Höhenbezugspunkt zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Planzeichnung maßgebend.
- 1.3.9 Bei Gebäuden mit Satteldach, Zeltdach und Walmdach darf die Traufhöhe durch Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Giebelhäuser um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 1.3.10 Die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf den Rohfußboden (EFH RFB) muss – vertikal an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen) mindestens 0,10 m über der jeweils zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche

(gemessen ab Straßenoberkante) liegen. Bei den Eckgrundstücken im Südwesten und Nordwesten der Ringstraße sowie im Westen und Osten am Ende der Stichstraße ist der Höhenbezugspunkt zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Planzeichnung maßgebend.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
- 1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt (siehe Planeinschrieb)
- 1.4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 31 (1) BauGB, § 23 BauNVO)

Terrassen dürfen die jeweilige Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3,0 m -horizontal gemessen- überschreiten.

1.6 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und (6) BauGB)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen ist weder eine Ein- noch eine Ausfahrt auf die jeweilige Verkehrsfläche zulässig.

1.7 Garagen, Carports und KFZ- Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 (5) BauNVO)

- 1.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind offene, nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Zone (ST) zulässig.
- 1.7.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Carports und Garagen nicht zulässig.
- 1.7.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Garagen, Carports und offene, nicht überbaute KFZ-Stellplätze nur zwischen der Erschließungsstraße –gemessen ab Hinterkante Bordstein- und rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Maßgebend hierfür ist, von wo die Zufahrt erfolgt. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.7.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 müssen Garagen zur jeweiligen Erschließungsstraße –gemessen ab Hinterkante Bordstein- einen Abstand von mindestens 5,0 m als Stauraum und Carports einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Maßgebend hierbei ist, von wo die Zufahrt erfolgt.
- 1.7.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 müssen Garagen als auch Carports, welche parallel zur Erschließungsstraße angeordnet werden, einen Abstand von mindestens 1,0 m zur jeweiligen Erschließungsstraße –gemessen ab Hinterkante Bordstein- einhalten.
- 1.7.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Tiefgaragen nicht zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 (5) BauNVO)

- 1.8.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 40 m³ zulässig.

- 1.8.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,5 m begrenzt. Die Gesamthöhe wird gemessen an der mittleren Oberkante des Geländes und der oberen Dachbegrenzungskante nach Herstellung der Baumaßnahme.
- 1.8.3 Nebengebäude müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Erschließungsstraße –gemessen ab Hinterkante Bordstein– einhalten.
- 1.9 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind unterirdische bauliche Anlagen wie Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Diese sind auf die zulässige Grundfläche (GRZ) nicht anzurechnen.
- 1.10 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- 1.10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für Einzelhäuser auf maximal zwei beschränkt.
- 1.10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für Doppelhaushälften auf maximal zwei beschränkt.
- 1.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
- Für die Festsetzung der Lage und Höhe der geplanten Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Eine Abweichung der festgesetzten Straßenhöhen um +/- 0,20 cm ist zulässig.
- 1.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.12.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.12.2 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.12.3 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen, sind wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendes Wasser zu bemessen und auszuführen.
- 1.12.4 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe bei Hauptdächern muss mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen. Untergeordnete Dächer wie Eingangsüberdachungen, Überdachungen von Terrassen sowie Wintergärten sind von einer Begrünung ausgenommen.
- 1.12.5 Die Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind, sofern sie nicht als Terrassen, Hofflächen, Wege etc. genutzt werden, mit einer Erdaddeckung von mindestens 0,20 m auszuführen.
- 1.12.6 Öffentliche Grünfläche F1
- Das Gewässer (Graben) mit den Gewässerrandstreifen ist mit standortheimischen (autochtonen) Gehölzen und Hochstaudenfluren naturnah zu gestalten. Die Gehölze sind nahezu durchgängig, d.h. mit einigen Lücken zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ergänzend sind gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung drei hochstämmige,

standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zwischen diesen Bäumen sind Sitzbänke zulässig.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.12.7 Öffentliche Grünfläche F2

Entlang der der Acher sind die bestehenden Gehölze, sofern diese nicht von den notwendigen Gewässerbaumaßnahmen tangiert werden, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bestehende Lücken sind ergänzend mit standortheimischen Gehölzen und Hochstaudenfluren naturnah zu gestalten. Es sind bevorzugt Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) zu verwenden. Bei der Schwarzerle ist darauf zu achten, dass diese nicht von *Phytophthora alni* befallen sind.

Ferner muss im Bereich des Gewässerrandstreifens eine zusätzliche Abschirmung durch einen Gehölzgürtel entlang des wasserwirtschaftlichen Unterhaltungswegs erfolgen. Bevorzugt empfohlen werden folgende Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Als Unterwuchs werden folgende Sträucher empfohlen: Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Enggriffeliger Weißdorn (*Crateagus monogynna*).

Größe und Art siehe Pflanzenliste siehe im Anhang.

1.12.8 Öffentliche Grünfläche F 3

Das Gewässer (Graben) mit den Gewässerrandstreifen ist mit standortheimischen (autochtonen) Gehölzen und Hochstaudenfluren naturnah zu gestalten. Die Gehölze sind nahezu durchgängig, d.h. mit einigen Lücken zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Neben Sträuchern sind an geeigneten Stellen zusätzlich mindestens 8 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Zulässig sind einzelne Zugänge zum Gewässer in Form von Stufen in Naturstein wie Granit, nicht befestigte Wege und öffentliche Spielbereiche mit dazugehörigen Spielgeräten.

1.12.9 Baufeldfreiräumung

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus mindestens drei Frosträchten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese frostsicher sind.

Die Baufeldfreiräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar) bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege von Boden- und Gebüschbrütern zerstört werden.

Hinweis:

Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor Räumung durch einen Fachgutachter eine Kontrolle stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden, kann eine Baufeldfreiräumung nicht erfolgen.

1.12.10 Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen, baubedingten Störreizen (z.B. Lichtimmissionen, Lärmimmissionen) im Hinblick auf Fledermäuse, müssen alle zwischen Anfang Mai bis

Ende September durchgeführten Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang). Ein Innenausbau ist bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, zulässig.

Zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen ist das Abfangen aus dem entsprechenden Bereich vor Durchführung der Baumaßnahmen erforderlich.

1.12.11 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Durch eine konsequente Überwachung ist sicherzustellen, dass sich während der Baumaßnahmen keine Vögel ansiedeln und diese getötet oder verletzt bzw. deren Nester und Gelege zerstört werden.

1.12.12 Amphibien

Zum Schutz von Amphibien sind während der Bauzeit ab Ende März bis Anfang April sich nach Regen bildende, flache Gewässer umgehend zu beseitigen.

1.12.13 Lichtemissionen

- Es ist auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung zu verzichten.
- Lichtquellen (Straßenbeleuchtung und private Grundstücke) dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen zielgerichtet auf die Fläche abstrahlen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist nicht zulässig.
- Eine Beleuchtung des wasserwirtschaftlichen Unterhaltungswegs ist nur auf der acherzugewandten Seite zulässig. Die Lichtquelle darf nicht nach oben oder zur Seite ausstrahlen, sondern muss zielgerichtet nach unten auf die Fläche (Weg) abstrahlen. Die Lichtpunkthöhe darf maximal 3,0 m über Oberkante des Weges betragen.
- Auf privaten Grundstücken entlang der Acher sind Lichtquellen an Gebäudeseiten (Außen- und Gartenbeleuchtung), welche zur Acher liegen, unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Beleuchtung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Die Beleuchtungen dürfen nur 3 Watt (LED-Lampe) bzw. vergleichbare Helligkeit aufweisen, die auf keinen Fall abstrahlen dürfen. Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil, d.h. Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin, sind nicht zulässig.
 - Sie dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung Acher, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt.
 - Die Lichtpunkthöhe darf maximal drei Meter über der Oberkante des Grundstücks und nur an der Hauswand bzw. auf der Terrasse angebracht werden.

1.12.14 Gewässerökologische Maßnahmen (Acher)

Bei der Umsetzung des Plangebiets bzw. der gewässerbaulichen Maßnahmen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- In der Acher ist der Fischbestand in den zwei betroffenen Abschnitten vorab großräumig zu bergen und in einen unbeeinflussten Gewässerabschnitt umzusiedeln.
- Während der Bauarbeiten am Gewässer sind erhöhte Feinsubstrateinträge zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für den Zeitraum der Fortpflanzung der Fische, u.a. Bachforelle von Oktober bis April.
- Offene Rohbodenflächen in Gewässernähe müssten in dieser Zeit gegen Abschwemmungen gesichert werden.
- Da Bauarbeiten im Gewässerbett selbst erfolgen, ist die Begrenzung auf den Zeitraum außerhalb der Laichzeit der Fischarten erforderlich. Das bedeutet eine Bauzeit von Mai bis September.
- Ferner müssen ober- und unterhalb der Ausbaustrecke jeweils eine fischundurchlässige Absperrung angebracht werden.
- Bei der Abfischung sind die Substratbereiche noch einmal stichprobenhaft nach Libellen-Larven fließgewässertypischer Arten wie der Kleinen Zangenlibelle abgesucht und diese geborgen werden. Eine Aussetzung erfolgt ober- oder unterhalb der Eingriffsstrecke an ausgesuchten Stellen der Acher.
- Einträge von zementhaltigem Material (Beton) während der Bauarbeiten sind unter allen Umständen zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.
- Die Schwebstofffracht muss soweit wie möglich beschränkt werden, weshalb grundsätzlich Maßnahmen zur Reduzierung der Sand-/Schlammfracht, beispielsweise durch einen Sediment- oder Schlammfang (Feinsubstratfang), ergriffen werden müssen. Dieser Sediment- oder Schlammfang muss flussabwärts jeweils dicht hinter dem Bauabschnitt angebracht werden, um die weiter flussabwärts liegenden Bereiche zu schonen. Ggf. sind alternativ im Strömungsschatten BigBags einzusetzen oder ein Trenndamm zu errichten.
- Das Pflanzmaterial muss gebietsheimisch und herkunftsbezogen sein. Bei der Schwarzerle ist darauf zu achten, dass diese nicht von *Phytophthora alni* befallen sind.

1.12.15 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen

Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (ökologische Baubegleitung) durch einen fachlich qualifizierten Spezialisten ist zwingend erforderlich. Ferner ist der Zeitplan der Baumaßnahmen mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen.

1.13 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

1.13.1 Auf den privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3, sind pro angefangener 500 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.13.2 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung, sind im öffentlichen Straßenraum und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Festsetzung in Ziffer 1.13.1 ist auf diese Ziffer anrechenbar.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.13.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes bzw. Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/Obstbaum bzw. Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

1.14 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Es handelt sich um folgende Flurstücke Nrn. 82 und 2778 Gemarkung Waldulm, sowie 535, 3082 und 4291 Gemarkung Kappelrodeck. Die einzelnen Maßnahmen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 23.05.2021 mit Ergänzung zum Ausgleich FFH-Mähwiese vom 12.11.2021 zu entnehmen.

1.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung wird ein Leitungsrecht (Kanalisation) zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis zum Bau und Betrieb der Abwasserleitung. Auf dieser Fläche sind weder eine Überbauung noch tiefwurzelnde Bäume und tiefwurzelnde Sträucher zulässig.

1.16 Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände § 9 (2) BauGB)

Die Nutzung von Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist so lange unzulässig, bis zum Zwecke des Lärmschutzes eine, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze mindestens 3,0 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand errichtet worden ist (siehe Planzeichnung). Diese muss eine Höhe von mindestens 3,0 m aufweisen und wird gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße und an der oberen Begrenzungskante der Wand. Siehe hierzu Anlage 22 der Lärmprognose.

1.17 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

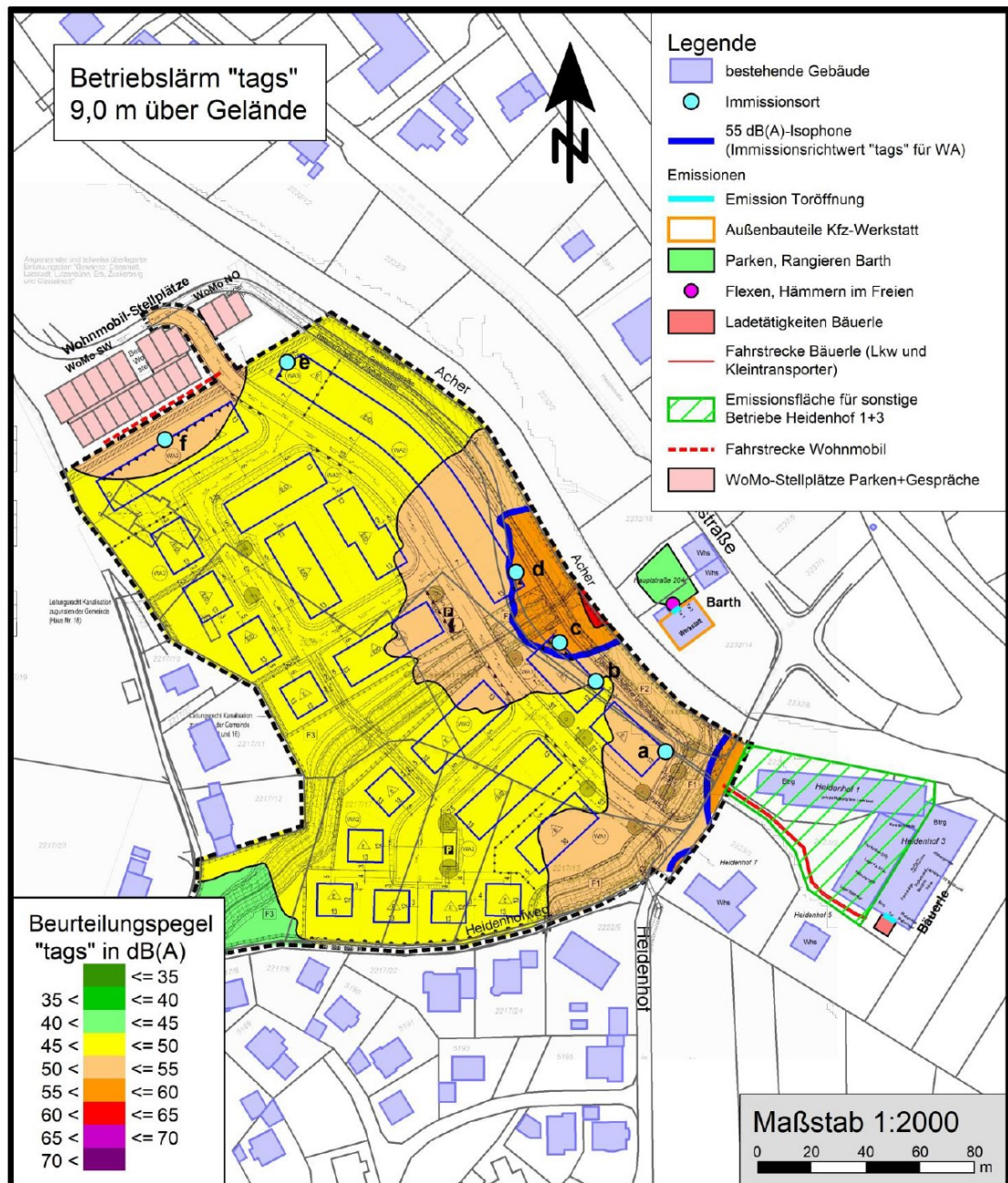
1.17.1 Betriebslärm

- 1.17.1.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (Fassadenabschnitte) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (Immissionsorte c und d), sind öffentliche Fenster von schutzbedürftigen Räumen unzulässig (siehe folgende Anlage 1 bzw. Anlage 21 Lärmprognose). Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen.

Hinweis:

Der Nachweis ist durch ein qualifiziertes Fachbüro im Rahmen des Bauantragsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren zu erbringen.

Bebauungsplan "Gässelsmatt/Heidenhof" in Kappelrodeck
- Lageplan mit flächenhafter Darstellung der in 9,0 m Höhe über bestehendem Gelände (ca. 2. Obergeschoss) verursachten Betriebslärmwirkung "tags";
Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.4.1



Anlage 1 bzw. 21 Lärmprognose

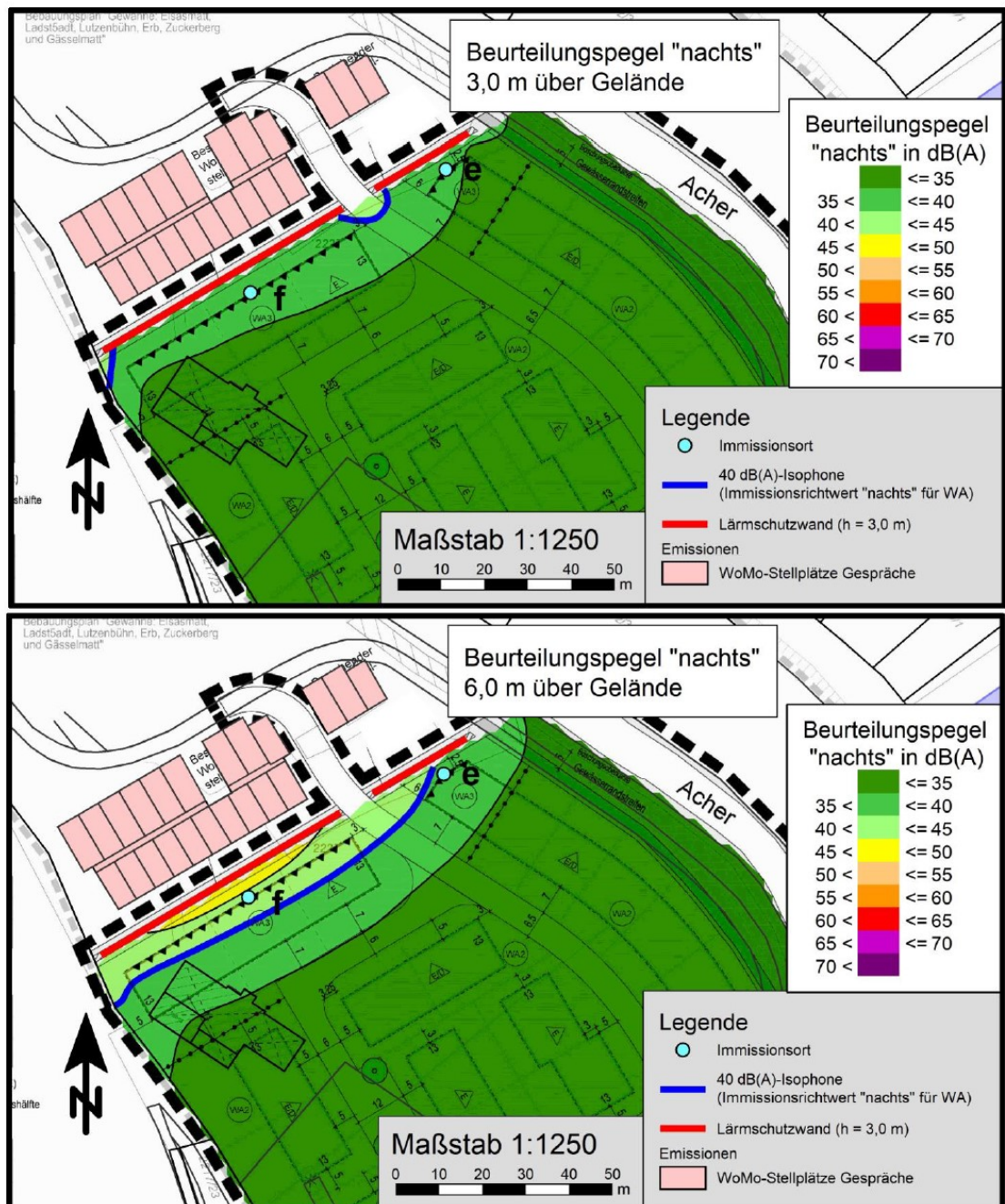
- 1.17.1.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Immissionsorte e und f) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen in den Ober- und Dachgeschossen (ab einer Höhe von 3,0 m über OK öffentliche Verkehrsfläche) unzulässig (siehe folgende Anlagen 2 und 3 bzw. Anlagen 2, 22 und 23 Lärmprognose). Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Sport- und Freizeitlärm eingehalten werden.

Hinweis:

Der Nachweis ist durch ein qualifiziertes Fachbüro im Rahmen des Bauantragsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren zu erbringen. Verzicht auf die Anordnung offener Fenster von schutzbedürftigen Räumen.

Bebauungsplan "Gässelsmatt/Heidenhof" in Kappelrodeck

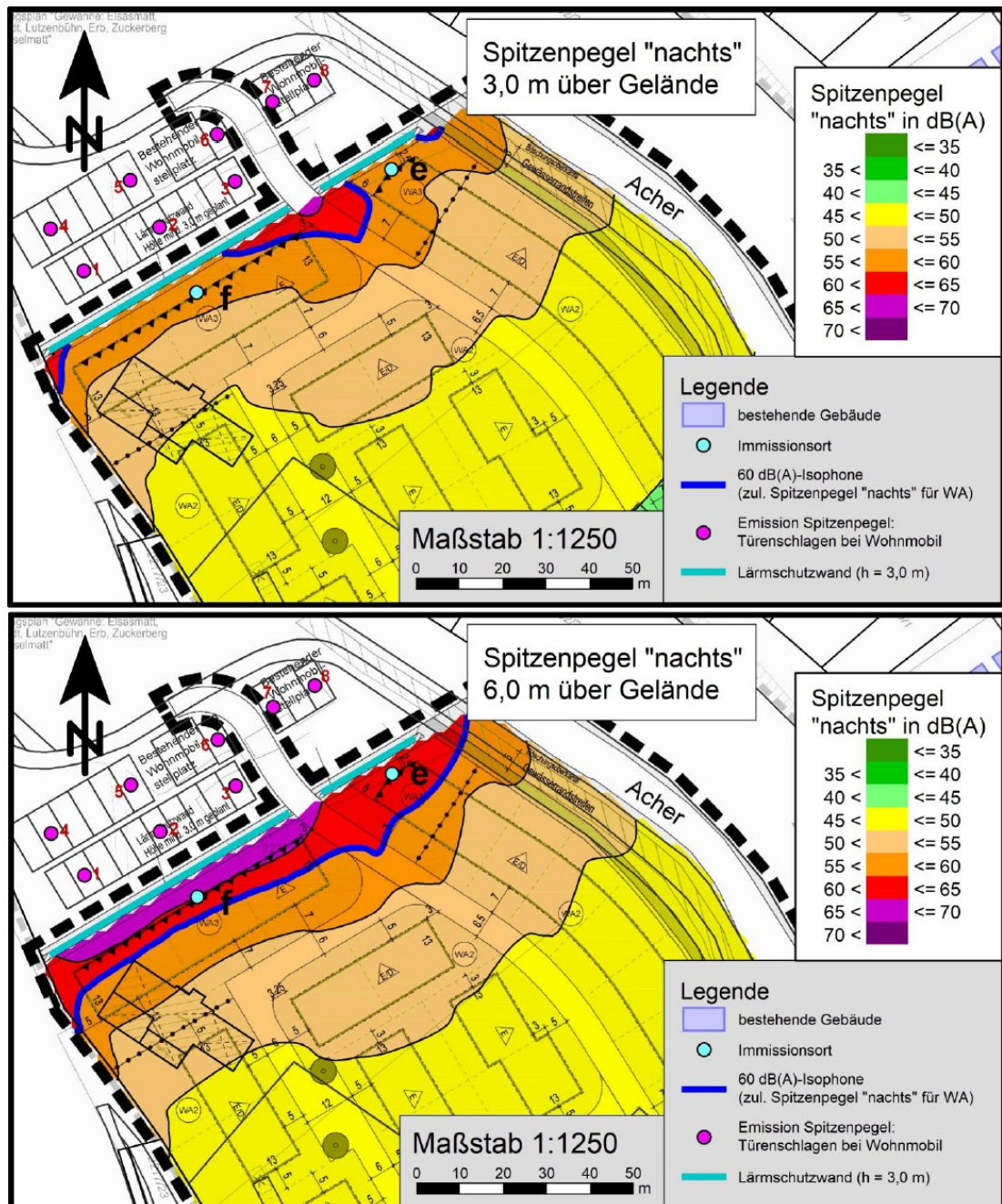
- grafische Darstellung der in 3,0 m Höhe (oben) bzw. in 6,0 m Höhe (unten) über bestehendem Gelände durch Nutzung der geplanten Wohnmobil-Stellplätze verursachten Beurteilungspegel "nachts" mit Berücksichtigung der in Abschnitt 5.4.2 beschriebenen Lärmschutzwand; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.4.2



Anlage 2 bzw. Anlage 22 Lärmprognose

Bebauungsplan "Gässelsmatt/Heidenhof" in Kappelrodeck

- grafische Darstellung der in 3,0 m Höhe (oben) bzw. in 6,0 m Höhe (unten) über bestehendem Gelände durch Nutzung der geplanten Wohnmobil-Stellplätze verursachten Spitzenpegel "nachts" mit Berücksichtigung der in Abschnitt 5.4.2 beschriebenen Lärmschutzwand; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.4.2



Anlage 3 bzw. Anlage 23 Lärmprognose

1.17.2 Verkehrslärm

- 1.17.2.1 Schutzbedürftige Räume, die dem Nachtschlaf dienen oder eine Sauerstoffverbrauchende Energiequelle aufweisen und die nur über Fassaden belüftet werden können, welche von einer Grenzwertüberschreitung betroffen sind, sind mit einer mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „nachts“ ist vor den Nordost- und Ostfassaden der Baukörper auszugehen, die sich östlich der in Anlage 4 bzw. Anlage 29 (Lärmprognose) blau dargestellten 49 dB(A)-Isophone befinden. Die dazugehörigen Lärmpegelbereiche sind der Anlage 5 bzw. 30 (Lärmprognose) zu entnehmen.

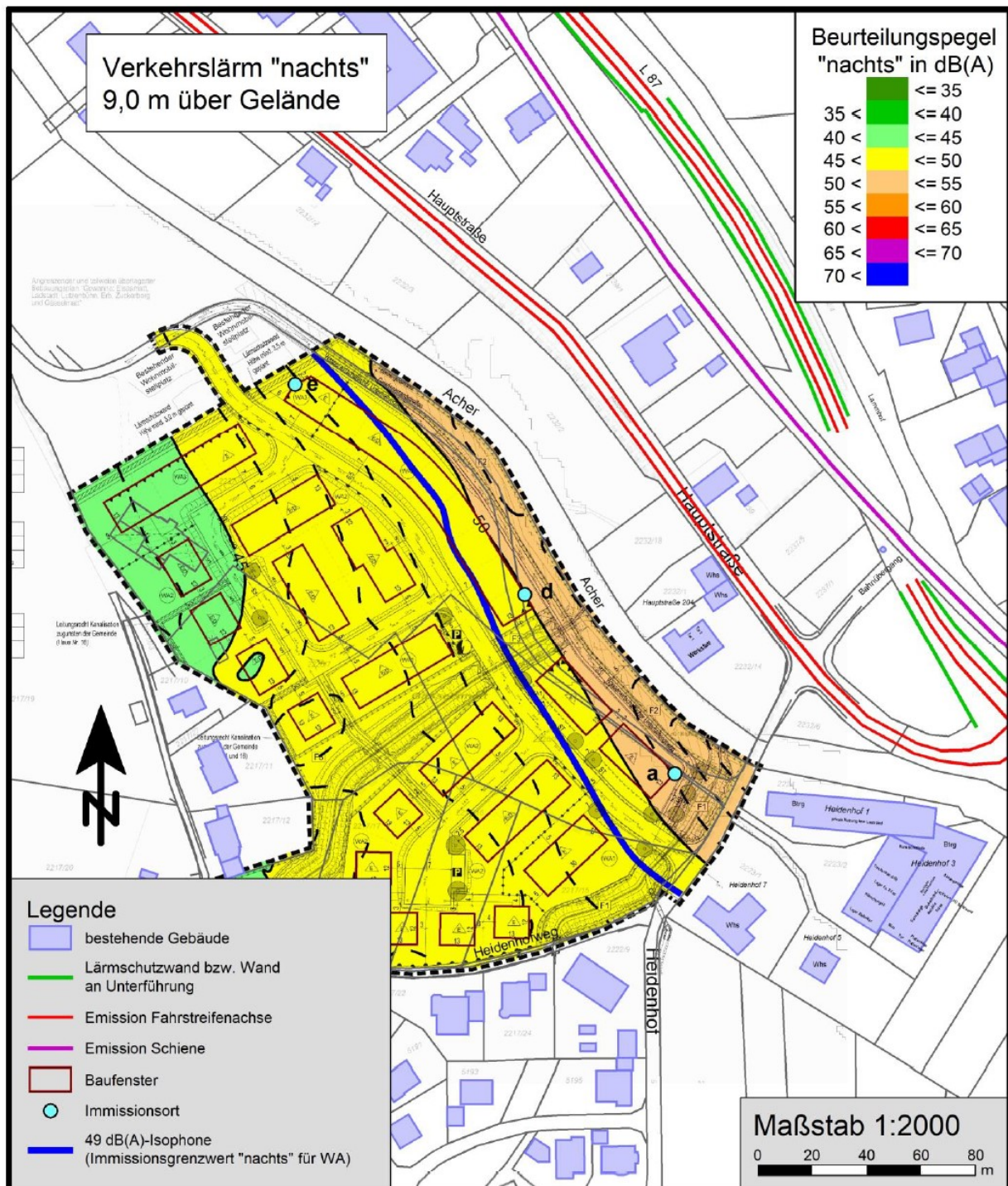
Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen.

Hinweis:

Der Nachweis ist durch ein qualifiziertes Fachbüro im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Kennznisgabeverfahrens zu erbringen.

Bebauungsplan "Gässelsmatt/Heidenhof" in Kappelrodeck

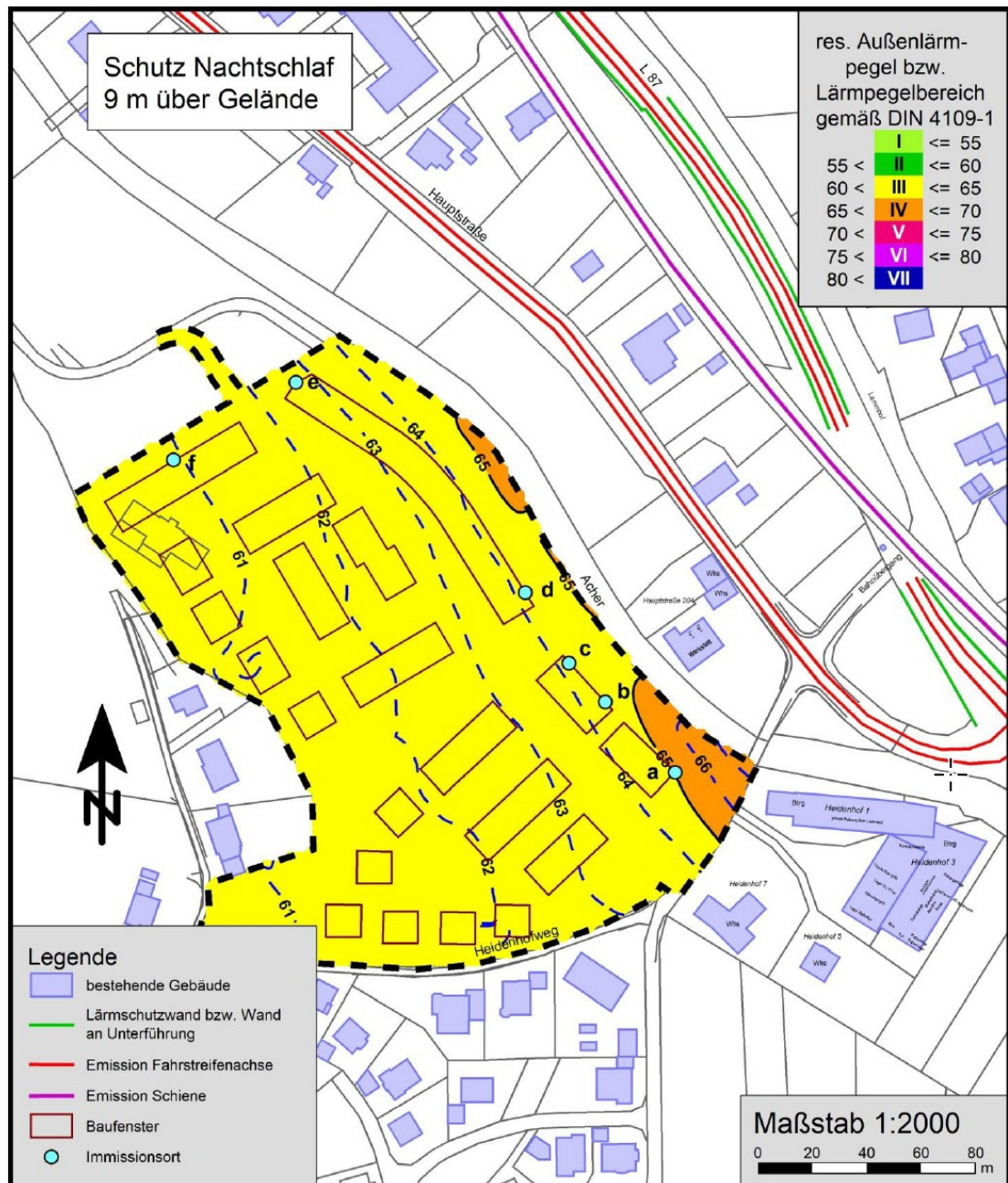
- flächenhafte Darstellung der durch den Fahrzeugverkehr auf L 87, Hauptstraße und Achertalbahn in 9,0 m Höhe über Gelände (ca. 2. Obergeschoss) verursachten Lärmeinwirkung "nachts"; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.4



Anlage 4 bzw. Anlage 29 Lärmprognose

Bebauungsplan "Gässelsmatt/Heidenhof" in Kappelrodeck

- flächenhafte Darstellung der auf der Grundlage der Lärmeinwirkung "nachts" ermittelten resultierenden Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche in 9,0 m Höhe über Gelände; diese Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche sind maßgebend für Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 7



Anlage 5 bzw. Anlage 30 Lärmprognose

1.18 HQ Extrem (§ 9 (1) Nr. 16 c) BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist im HQ extrem-Bereich sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen –soweit wirtschaftlich vertretbar- bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Techni hochwasser-sicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 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 von Haupt- und Nebengebäuden (§ 74 (1) LBO)

- 2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von 15° bis 45°, als Pultdach mit einer Dachneigung von 7° bis 15° oder als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen.
- 2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach versetztes Pultdach, Walmdach, Zeltdach mit einer Dachneigung von 7° bis 45°, als Pultdach mit einer Dachneigung von 7° bis 15° oder als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen.
- 2.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von 7° bis 45° oder als Pultdach mit einer Dachneigung von 7° bis 15° auszuführen.
- 2.1.4 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.
- 2.1.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind für Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 7° bis 45° nur gedeckten Farben oder eine extensive Dachbegrünung zulässig. Die Substrathöhe bei begrünten Dächern muss mindestens 10 cm betragen.
- 2.1.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das oberste Dach von Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° nur als extensive Dachbegrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Siehe hierzu auch die Festsetzung in Ziffer 1.12.4.
- 2.1.7 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind nur mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm aufweisen.
- 2.1.8 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren). Diese sind auf allen Dächern zulässig.
- 2.1.9 Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren sind nur ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° zulässig. Diese sind insgesamt bis zu 50% der Länge der dazugehörigen Wandlänge zulässig.
- 2.1.10 Bei Satteldächern muss der Abstand von Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebeln, und Zwerchhäusern zu dem jeweiligen Ortgang – horizontal gemessen – mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.

- 2.1.11 Bei Zelt- und Walmdächern muss der Abstand von Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern zum Grat – horizontal gemessen – mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.12 Der Abstand von Dachaufbauten (Gauben) Zwerchgiebeln und Zwerchhäuser zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.13 Übereinanderliegende Gauben (2. Reihe) und versetzte Gauben sind nicht zulässig.
- 2.1.14 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) sind bei allen Dächern bzw. Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe bzw. Dachoberkante um bis zu 1,50 m –vertikal gemessen- überschreiten.
- 2.1.15 Doppelhäuser müssen die gleiche Firstrichtung und Dachform aufweisen. Eine Abweichung der Dachneigung ist bis zu 5° zulässig. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, gilt als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Ein Versatz der Firstlinie ist bis zu 1,0 m zulässig. Sofern zunächst nur eine Doppelhaushälfte realisiert wird, ist die Dachneigung auf dem angrenzenden Grundstück durch Baulast zu sichern.
- 2.1.16 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei Gebäuden mit Pultdach mit drei Vollgeschossen (verpflichtend), das oberste Geschoss als Attika auszubilden. D.h., dass an der höheren Seite des Daches (Pultfirst) auf der Längsseite ein Rücksprung –horizontal gemessen- von mindestens 2,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss auszubilden ist.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Höhe toter Einfriedigungen wie Mauern und Zäune entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen darf maximal 0,8 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.
- 2.2.2 Die Höhe von lebenden Einfriedigungen wie Hecken entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen darf maximal 1,8 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

Hinweis: Die Hecken dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen.

- 2.2.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.2.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.
- 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).

2.4 Antennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und/oder eine Satellitenantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist unterirdisch als Kabelnetz auszuführen.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 BauGB)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 1,5 Stellplätze erhöht.

Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen entsprechende Bruchteile, wird auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

2.7.1 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen nur bis zu 2,0 m – vertikal gemessen - unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

2.7.2 Aufschüttungen sind auf dem jeweiligen Gesamtgrundstück –vertikal gemessen- mindestens auf Höhe des Straßenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße vorzunehmen. Höhensprünge zwischen den privaten Grundstücksflächen untereinander und den öffentlichen Grünflächen sind ggf. als Böschung anzupassen. Die Böschung ist mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:2 auszubilden und darf eine maximale Breite -horizontal gemessen- von 2,0 m nicht überschreiten. Höhensprünge zwischen den privaten Grundstücken untereinander sind auch in Form von Stützmauern zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Abgrabungen in Ziffer 2.7.1.

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

2.8.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Im Rahmen des jeweiligen Bauantragverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren ist die Versickerungsfähigkeit entsprechend nachzuweisen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, kann das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation bzw. Vorflut abgeleitet werden. Zur Drosselung ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Retentionszisterne vorzusehen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1,0 m³ je 50 m² versiegelter Dachfläche aufweisen, mindestens jedoch ein Rückhaltevolumen von 4,0 m³. Der jeweilige Drosselabfluss richtet sich nach der Grundstücksgröße und ergibt sich aus der Drosselabfluss-spende von 20 l/(s*ha). Für den Überlastfall ist jede Retentionsanlage mit einem Notüberlauf vorzusehen.

2.8.2 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte oder Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig, es sei denn ihre Gleichwertigkeit wird nachgewiesen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg (Telefon: 0761-2083500 Mail: abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.2 Boden

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBoSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.3 Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

3.4 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik auszuführen.

3.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Lärm (insbesondere Beregnungsanlagen), Staub und Gerüchen zu rechnen, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.6 Rückenstützen

Erforderliche Rückenstützen im Zusammenhang mit der Befestigung von Straßen und Wegen in Form von Bordsteinen, welche auf privaten Grundstücken zu liegen kommen, sind von jedem Grundstückseigentümer zu dulden und dürfen nicht entfernt werden.

3.7 Straßenböschungen

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

3.8 Geologie/Gründung von Gebäuden

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untergrundverhältnisse in Bezug auf die Gründung des jeweiligen Gebäudes/Bauwerkes durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro gesondert zu untersuchen bzw. zu beurteilen sind.

3.9 Gewässerrandstreifen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Gewässerrandstreifen, sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG folgende wasserrechtliche Verbote zu beachten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
4. das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
5. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
6. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
7. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
8. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Die Gewässerrandstreifen sind in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg - Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln. Siehe hierzu Leitfaden unter <https://pd.lubw.de/85718>.

3.10 Hochwasserschutz

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz wird darauf hingewiesen, dass über das Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich sind.

Darüber hinaus wird auf die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums, welche unter http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf abrufbar ist, verwiesen.

3.11 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten jedoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.12 Abfallsammelwirtschaft

3.12.1 Anpflanzung von Bäumen entlang von Erschließungsstraßen

Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraße dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

3.12.2 Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

3.12.3 Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.

3.13 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Oberkirch-Granit). Die Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen (Holozänes Auensediment, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) mit unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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 hingewiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.14 Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

In diesem Zusammenhang wird auf § 77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz) verwiesen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist durch die Kommune stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen. Die Kontaktadresse lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe, T-NL-SW.PTI-31@telekom.de

3.15 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Straße Heidenhof mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.16 Starkregenereignisse

Da sich mögliche Schäden durch Starkregenereignisse im Plangebiet trotz verschiedener Vorkehrungen nicht gänzlich ausschließen lassen, wird eine starkregenangepasste Bauweise empfohlen. Dies können insbesondere der konstruktive Schutz von Lichtschächten, Kellerfenster und Kellerabgängen gegen zufließendes Wasser sein.

3.1 Baulandmobilisierungsgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens am 23.06.2021 das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten ist.

3.2 Aufschüttungen/Auffüllungen

Aufschüttungen/Auffüllungen auf Grundstücken, die zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) dienen, dürfen nur mit Bodenmaterialien entsprechend DIN 19 731 vorgenommen werden. Die betreffenden Bodenmaterialien dürfen dazu keine Schadstoffgehalte über den

in Anhang 2, Punkt 4, BBodSchV genannten Vorsorgewerte enthalten. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht zu Auffüllungen verwendet werden, die später als durchwurzelbaren Bodenschicht dienen (Grünfläche, Rasenfläche etc.).

Bei Abgrabungen anfallendes Bodenmaterial, dass ggf. anthropogene Fremdbestandteile enthält (Ziegelbruch, Schlacken etc.) darf innerhalb des Bebauungsplangebietes nur nach den Vorgaben der vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) bautechnisch verwertet werden. Hierzu sind die betreffenden mineralischen Materialien zunächst in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abfalltechnischen Deklarationsanalysen zu unterziehen.

Gemeinde Kappelrodeck, den 17.02.2022

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Stefan Hattenbach

Der 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 Kappelrodeck übereinstimmen.

Kappelrodeck, den 17.02.2022

Der Bürgermeister
Stefan Hattenbach

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 29.04.2022.

Gemeinde Kappelrodeck, den 29.04.2022

Der Bürgermeister
Stefan Hattenbach

PFANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 xv. Hochstämme, 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Laubbäume für private Grundstücke und öffentliche Straßen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne
Prunus in Sorten	Zierkirschen

Obstbaumarten für private Grundstücke und öffentliche Grünflächen

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyrausta- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohn-Bohnäpfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

Laubbäume für die öffentlichen Grünflächen mit Ausgleichsfunktion

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Tilia platyphyllos

Sommerlinde

Bei der Schwarzerle ist darauf zu achten, dass diese nicht von *Phytophthora alni* befallen ist.

Sträucher für die öffentlichen Grünflächen mit Ausgleichsfunktion

Corylus avellana

Hasel

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Crataegus laevigata

Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Prunus spinosa

Schlehe

Ligustrum vulgare

Liguster

Salix caprea

Salweide

Salix cinerea

Grauweide

Salix purpurea

Purpurweide

Salix x rubens

Fahlweide

Salix viminalis

Korbweide

Rosa canina

Hundsrose

Rhamnus frangula

Faulbaum

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder