

Stadt Emmendingen

Bebauungsplan „Kastelberg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Entwurf Fassung Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
27.09.2019

Stadt Emmendingen Bebauungsplan „Kastelberg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), gültig ab dem 01.10.2017,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr.25),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 13 und BauNVO)

Reines Wohngebiet

- 1.1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauGB festgesetzt.
- 1.1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 Abs. 3 in Nr. 1 genannten Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Ebenso sind Ferienwohnungen ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über die maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen, die maximal zulässigen Gebäudehöhen, die maximal zulässige Gebäudelänge und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen - maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Im reinen Wohngebiet sind in den Baugebieten WR 1 bis WR 6 die maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höhen über Normal Null (üNN) festgesetzt. Abweichungen bis maximal +/- 0,50 m sind zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen - maximale Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Gebäude / Dachhaut beträgt bei:

- bei Z =	I, I+UG und I+IIUG:	7,00 m
- bei Z =	II und II+UG mit Satteldach, Walmdach und Pultdach	7,50 m
- bei Z =	II und II+UG mit Flachdach	6,50 m
- bei Z =	V / Terrassenhaus	17,00 m

(siehe auch Anlage 1, Systemschnitte)

(Z: Zahl der zulässigen Vollgeschosse)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten nicht überschritten werden.

1.2.3 Maximale Gebäudelänge (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser und Doppelhäuser 16,00 m, sofern dies nach der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist. Untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auf die zulässige Gesamtlänge anzurechnen.

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt für eine Doppelhaushälfte 8,00 m.

1.2.4 Minimale Gebäudelänge (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die minimal zulässige Gebäudelänge beträgt für eine Doppelhaushälfte 6,00 m.

1.2.5 Maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt, eingeschränkt auf „nur Einzelhäuser“ und „nur Einzel- und Doppelhäuser“.

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

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch untergeordnete Bauteile und Anbauten nicht überschritten werden.

1.5 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Baugebieten WR 1 bis WR 5 ist die Stellung der Gebäude (Hauptfirsrichtung) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei einem

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| - Grundstück für Doppelhaushälfte | 300 m ² |
| - Grundstück für Einzelhaus | 400 m ² |

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

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

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) auf den Baugrundstücken zulässig. Sie dürfen eine Größe von 25 m² nicht überschreiten.

1.8 Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Tiefgaragen (TGa) sind nur auf den im Übersichtsplan „Grundstücke mit Tiefgaragen“ (Anlage 2) gekennzeichneten Grundstücken zulässig.

Die Tiefgaragenzufahrt muss talseitig von der Erschließungsstraße aus erfolgen.

1.9 Maximale Zahl der Wohnungen im Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl von Wohnungen je Gebäude wird im reinen Wohngebiet wie folgt festgesetzt.

Zulässig sind:

- WR 1 bis WR 3:
 - maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus
 - 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- WR 4 und WR 5:
 - maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus
 - 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- WR 6:
 - maximal 5 Wohnungen / je Geschoss 1 Wohnung

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Hohlwegböschung

Die östliche Böschung des Hohlweges sowie ein 2,00 m breiter Streifen entlang der Böschungsoberkante (siehe Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) sind von jeglicher Bebauung und Eingriffen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Terrassen, Wege und Einfriedungen etc.) freizuhalten. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Ein pflegender Eingriff zur Sicherung der Lösswände ist zulässig. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer, gebietsheimischer Laubbaum oder Strauch zu pflanzen. Der geschützte Bereich darf durch die Nutzung des Grundstückes und deren Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

1.10.2 Insektenschutz

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

1.10.3 Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern

Im Zuge der Errichtung oder Erweiterung von Wohngebäuden und der Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Tiefgaragen sind private Baugrundstücke mit einem standortgerechten und heimischen Obstbaum oder kleinkronigen Laubbaum sowie drei standortgerechten Sträuchern pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen. Es sollen Pflanzen aus der Pflanzliste (OZ 1.10.5) gewählt werden. Der Erhalt entsprechender vorhandener Gehölze ist auf die Pflanzgebote anrechenbar.

Für alle Pflanzfestsetzungen gilt: Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer, gebietsheimischer Laubbaum oder Strauch zu pflanzen.

1.10.4 Wasserdurchlässiger Belag für Stellplätze, Zufahrten und Wege

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (z.B. Rasengittersteine, großfugig verlegtes Pflaster).

1.10.5 Pflanzliste

Mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	Acer campestre
Fahlweide	Salix x rubens
Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Holzapfel	Malus sylvestris

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Äpfel (nur als Hochstamm)	
Birnen (nur als Hochstamm)	
Kirschen (nur als Hochstamm)	

Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus monogyna</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

1.10.6 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan sind darzustellen:

- der Umgriff des Bauvorhabens
- Nebenanlagen
- Angabe der Belagsarten für bestehende oder erforderliche Wege, Zufahrten, Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze
- Angaben zur Bepflanzung des Grundstücks (Bestand und Planung)
- die zum Erhalt der Bäume / Sträucher erforderlichen Schutzmaßnahmen
- eine an der Realität orientierte Größendarstellung der zu pflanzenden Gehölze, Arten und Pflanzqualitäten
- Angaben zur Dachbegrünung
- beabsichtigte Veränderungen des ursprünglichen Geländeniveaus

1.11 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bezüglich der angrenzenden Kreisstraße K 5138 sind aufgrund des Verkehrsaufkommens und der berechneten Lärmpegel Schallschutzmaßnahmen an den angrenzenden Wohngebäuden erforderlich. Die, nach der DIN 4109 vorgegebenen Mindestanforderungen an den Schallschutz in Tabelle 8 (Schalldämmwerte für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches) sind einzuhalten.

Der Immissionsgrenzwert für reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet beträgt nach § 2 Abs. 1 16 BImSchG

- tags: 59 dB(A)
- nachts: 49 dB(A)

Die ermittelnden Werte sind als Orientierungswerte anzusehen.

Es werden zwei Bereiche unterschieden:

- südwestlicher Abschnitt bis zur Einmündung der Beethovenstraße: 50 km/h
- nordöstlicher Abschnitt ab der Einmündung der Beethovenstraße: 70 km/h

Max. km/h	Abstand	Pegel tags	Pegel nachts
50 km/h	10 m	64,3 dB	53,3 dB
50 km/h	20 m	62,2 dB	51,2 dB
50 km/h	26 m		50,0 dB
50 km/h	30 m	60,2 dB	49,2 dB
50 km/h	31 m		49,0 dB
50 km/h	31 m	60,0 dB	
50 km/h	37 m	59,0 dB	
50 km/h	40 m	58,4 dB	47,4 dB
50 km/h	50 m	56,8 dB	45,8 dB
50 km/h	55 m		45,0 dB
50 km/h	65 m	55,0 dB	
70 km/h	10 m	66,3 dB	55,4 dB
70 km/h	16 m		55,0 dB
70 km/h	16 m	65,0 dB	
70 km/h	20 m	64,2 dB	53,3 dB
70 km/h	30 m	62,4 dB	51,3 dB
70 km/h	37 m		50,0 dB
70 km/h	40 m	60,4 dB	49,5 dB
70 km/h	42 m	60,0 dB	
70 km/h	43 m		49,0 dB
70 km/h	48 m	59,0 dB	
70 km/h	50 m	58,8 dB	47,9 dB
70 km/h	75 m		45,0 dB
70 km/h	84 m	55,0 dB	

Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Im Planungsgebiet/reinen Wohngebiet gibt es vier Lärmpegelbereiche:

- I: 51 dB bis 55 dB
- II: 56 dB bis 60 dB
- III: 61 dB bis 65 dB
- IV: 66 dB bis 70 dB

In den beiden Übersichtsplänen „Lärmpegel tags“ (Anlage 3) und „Lärmpegel nachts“ (Anlage 4) sind die Lärmpegelbereiche und die Isophonen der Immissionsgrenzwerte dargestellt.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Maximale Tiefe der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Baugebiete WR 1 bis WR 5 beträgt die maximal zulässige Gebäudetiefe 14,00 m, sofern dies nach der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist. Untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auf die zulässige Gebäudetiefe anzurechnen.

2.2 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dachformen

Im reinen Wohngebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- WR 1 bis WR 4: nur symmetrische Satteldächer
- WR 5: Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Flachdächer
- WR 6: Satteldach und Flachdach für das oberste Geschoss, flachgeneigte Dächer und Flachdächer für die unteren Geschosse

2.2.2 Dachneigung

2.2.2.1 Die zulässige Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungsschablonen) festgesetzt. Sie gilt für das Hauptdach und die Dachaufbauten.

2.2.2.2 Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

2.2.2.1 Die Gesamtlänge der einzelnen Gaube und des einzelnen Dacheinschnittes darf maximal ein Drittel der Länge des Gebäudes betragen.

2.2.2.2 Bei mehreren Gauben und / oder Dacheinschnitten darf die Summe der Längen sämtlicher Gauben /Dacheinschnitte etc. die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2.2.3 Dacheinschnitte, Negativgauben etc. werden wie Gauben eingestuft.

2.2.2.4 Dachgauben sind als Kasten- und Giebelgauben zulässig.

2.2.2.5 Der Abstand der Dachgauben und Dacheinschnitte zum First, gemessen in geneigter Dachfläche, muss mindestens 1,00 m und der Abstand zu den Giebelwänden mindestens 1,50 m betragen.

2.2.2.6 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig. Sie müssen liegend auf den Dächern angebracht und dürfen nicht aufgeständert werden.

2.2.3 Dacheindeckung

2.2.3.1 Bei geneigten Dächern sind nicht glänzende, rote bis braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

2.2.3.2 Flachdächer sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft zu begrünen.

- 2.2.3.3 Tiefgärten sind mit einer mindestens 0,50 m starken Erdatbedeckung vollständig zu überdecken und ausschließlich der Flächen für Fußwege, Spielflächen oder Terrassen vollständig und dauerhaft durch standortgerechte Bepflanzung zu begrünen.

2.3 Widerkehr (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der Abstand der Widerkehr zum First, gemessen in geneigter Dachfläche, muss mindestens 1,00 m und der Abstand zu den Giebelwänden mindestens 1,50 m betragen.

2.4 Terrassenhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die einzelnen Geschosse der Terrassenhäuser sind in aufsteigender Folge der Hangneigung entsprechend gleichmäßig zurückzusetzen.

2.5 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 2.5.1.1 Bergseitig sind Abgrabungen nur bis zu maximal 0,20 m unter Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss zulässig. Abgrabungen zur Belichtung des darunter liegenden Geschosses (Untergeschoss) sind nicht zulässig.
- 2.5.1.2 Talseitig sind Abgrabungen nur bis zu maximal 0,20 m unter Oberkante fertiger Fußboden 1. Untergeschoss (bei Z = I+UG) und 0,20 m unter Oberkante fertiger Fußboden 2. Untergeschoss (bei Z = I+II UG) zulässig. Abgrabungen zur Belichtung des darunter liegenden Geschosses sind nicht zulässig.
- 2.5.1.3 Die untersten Geschosse (UG I oder UG II) dürfen an den Seitenfassaden der Gebäude mit maximal 75 % ihrer Fassadefläche aus dem neu gestalteten Gelände heraus- und in Erscheinung treten.

2.5.2 Freiflächen

Die nicht bebauten Flächen des Grundstückes sind gärtnerisch anzulegen, vollständig und dauerhaft durch standortgerechte Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.6.1 Als Einfriedungen sind lebende Hecken oder freiwachsende Strauchpflanzungen (siehe Pflanzliste) zulässig (max. Höhe 1,80 m).
- 2.6.2 Zäune (max. Höhe 1,50 m) sind in Verbindung mit lebenden Hecken oder freiwachsenden Strauchpflanzungen zulässig.
- 2.6.3 Gemauerte Einfriedungen (max. Höhe 1,50 m) sowie Gabionen (max. Höhe 1,50 m) sind auf einem Drittel der gesamten Länge der Grundstücksgrenze zulässig.

2.6.4 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin darf, gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße, maximal 0,80 m betragen.

2.6.5 Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Sie müssen zueinander einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Maximal dürfen 2,0 Stellplätze je Wohnung errichtet werden.

2.9 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

2.9.1 Sofern Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und hochbauliche Nebenanlagen nicht in das Hauptgebäude einbezogen werden, sind sie mit einem Dach zu versehen, dessen Form und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht oder mit einem begrün-ten Flachdach auszubilden.

2.9.3 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und hochbauliche Nebenanlagen, die anei-ander gebaut werden, sind auf dem einzelnen Grundstück mit der gleichen Form und Dachneigung zu versehen.

2.9.4 Es dürfen maximal zwei Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze (Carports) auf dem einzelnen Grundstück aneinander gebaut werden. Der Abstand zur nächsten Ga-rage/Doppelgarage muss mindestens 4,00 m betragen.

2.9.5 Es dürfen maximal drei Stellplätze nebeneinander errichtet werden. Der Abstand zum nächsten Stellplatz muss mindestens 2,00 m betragen.

2.9.6 Die maximale Breite der Tiefgaragenzufahrt beträgt 5,00 m.

2.10 Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser und Brauch-wasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in selbst entleeren-den Retentionszisternen zu fassen. Der Ablauf der Retentionszisternen ist auf 0,2 l/s pro 100 qm angeschlossene Fläche (A_{red}) festzusetzen.

Falls aus der Zisterne Wasser für die WC-Spüleleitung und/oder für die Waschmaschine verwenden werden soll, kann auf die Retention verzichtet werden, aber es ist eine Was-seruhr einzubauen. Die Zisternen müssen dann mindestens 3 m³ und je angefangene 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen umfassen.

Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder -drainagen, sind nicht zugelassen.

3 Hinweise

3.1 Hinweise zum Bodenschutz

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.1.1.1 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 nicht zulässig. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.
- 3.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuhten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.1.4 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.
- 3.1.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 3.1.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.1.1.8 Für Baumaßnahmen sollten Kettenfahrzeuge mit mindestens 60 cm breiten Ketten verwendet werden, um den Boden vor übermäßiger Verdichtung zu schützen.
- 3.1.1.9 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.1.2.1 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).
- 3.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.1.2.3 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 soll 20 cm bei Rasenflächen und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.

3.2 Hinweise zu Altlasten/Altablagerungen

3.2.1 Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 31.12.2015) hingewiesen:

- Altablagerung Beethovenstraße / 2.200 m², Objekt-Nr. 6816, historisch erfasst, ggf. Entsorgungsrelevanz
- Altablagerung Mozartstraße / 850 m², Objekt-Nr. 6817, historisch erfasst, Entsorgungsrelevanz

Die beiden Flächen der Altablagerungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

3.2.2 Bauvorhaben auf den genannten Flächen sind zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub kann ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub kann ggf. erhöhte Entsorgungskosten verursachen.

3.2.3 Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in den bezeichneten Bereichen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

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

3.3 Hinweise zum Abfallrecht

3.3.1 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.

3.3.2 Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoff-recyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

3.3.3 Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

3.4 Hinweise zur Wasserwirtschaft

- 3.4.1 Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) anzuführen.
- 3.4.2 Eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser muss eingehalten werden. Der Betreiber einer solchen Anlage muss sich gegenüber dem Träger der Trinkwasserversorgungsanlage schriftlich verpflichten, dass er zwischen der separaten Brauchwasserleitung und der Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und er jederzeit Kontrollen zulässt.
- 3.4.3 Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.5 Hinweise zum Grundwasserschutz

Der nordöstliche Teilbereich des Planungsgebietes (nördlich der Beethovenstraße und östlich des Haydnweges) liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WSG-ZPE Emmendingen Hartwasserbrunnen. Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten.

3.6 Hinweise zur Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss, holozäne Abschwemmmassen) mit unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung 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.

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

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lrgb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotopkataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

3.7 Hinweis zum FFH-Gebiet

Im Norden grenzt ein FFH-Gebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes seitens des Baugebietes sind nicht zulässig.

3.8 Hinweise zum Artenschutz

Fällen von Bäumen und Sträuchern

(Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme V1

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung - Büro faktorgrün)

Bäume und Sträucher dürfen wegen des möglichen Vorkommens von Brutvögeln in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Wenn Bäume oder Äste entfernt werden sollen, die Fäulnishöhlen, Spechtlöcher, Spalten oder abstehende Rinde und damit ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen, bedürfen Fällarbeiten auch außerhalb des Zeitraums einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen

(Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme V2

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung - Büro faktorgrün)

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf wegen des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren und gebäudebrütenden Vogelarten nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober erfolgen. Ausnahmsweise sind Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum zulässig, wenn ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann. Vor einem Abriss in der Zeit vom 1. November bis zum 28. (bzw. 29.) Februar ist auszuschließen, dass sich Winterquartiere von Fledermäusen in dem betroffenen Gebäude befinden. Deshalb ist vor einem Abriss die untere Naturschutzbehörde zu informieren und nach deren Ermessen ggf. eine fachgutachterliche Untersuchung des Abrissgebäudes durchzuführen.

Vertiefende Untersuchungen

(Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – Büro faktorgrün)

Im Einzelfall sind vor der Durchführung von Bauvorhaben genauere Untersuchungen abzureißender Gebäude und zu fällender Bäume sowie ggf. Bestandserfassungen der Brutvögel, Fledermäuse und/oder Reptilien notwendig. Die vertiefende Untersuchung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF-Maßnahmen

(Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – Büro faktorgrün)

CEF-Maßnahmen können für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen erforderlich werden. Voraussetzung dafür ist, dass bei vertiefenden Bestandserfassungen der Nachweis erbracht wird, dass durch ein Vorhaben Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten verloren gehen. Die Bestandserhebung und mögliche CEF-Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.9 Hinweise zur Lichtverschmutzung

Direkt betroffen durch künstliches Licht sind nachtaktive Tiere wie Fledermäuse, Insekten und Falter. Auch Singvögel werden durch künstliches Licht beeinträchtigt.

Durch folgende Maßnahmen können die negativen Auswirkungen künstlichen Lichts in der Nacht auf Mensch und Tier reduziert werden:

- Effektive Begrenzung und Verringerung der Lichtbelastung in der Nacht.
- Künstliches Licht sollte zielgerecht so eingesetzt werden, dass es nur dorthin strahlt, wo es benötigt wird. Insbesondere ist zu vermeiden, dass Licht in den Himmel oder horizontal in die Umgebung strahlt. Dadurch wird auch die Möglichkeit einer Blendung reduziert.
- Eine bedarfsorientierte Absenkung des Lichtstroms in Abhängigkeit von der Benutzerfrequenz oder gar Abschaltung in den späten Nachtstunden sollte festgelegt werden.
- Eine Begrenzung der Blauanteile im weißen Licht sollte festgelegt werden, wodurch auch die Blendung reduziert wird.
- Maßnahmen zur Verbesserung der visuellen Wahrnehmung durch Blendvermeidung und Erhalt der Dunkeladaption sollte ergriffen werden, was beispielsweise durch gleichmäßig niedrige Helligkeiten statt großer Lichtmengen erreichbar ist.
- Die Beleuchtung von Naturobjekten (Pflanzen, Bäume, Gewässer, Geländeformationen) sollte unterlassen werden.

3.10 Hinweise zum 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.