

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienanlage“ (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienanlage“ dient der Unterbringung stationärer Baumhaus-Lodges als Ferienwohnungen sowie der mit einer Ferienanlage verbundenen Nutzungen.

Folgende Nutzungen bzw. Anlagen sind zulässig:

Maximal 14 aufgeständerte Baumhaus-Lodges als Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO (siehe Baufenster Nrn. 1 bis 14 in der Planzeichnung).

Die einzelnen Baumhaus-Lodges mit Zimmern, Küche und Sanitäranlage dürfen eine maximale Grundfläche von jeweils 60 m² aufweisen.

Ein Empfangsgebäude mit Rezeption (siehe Baufenster Nr. 16 in der Planzeichnung).

Ein Verwaltungs- und Wohngebäude mit Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO (siehe Baufenster Nr. 15 in der Planzeichnung).

Die Wohnnutzung ist auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt.

Ein Wellnessbereich als Gebäude mit zugeordneter Schwimmmöglichkeit (Teich, Pool, Naturpool) für Gäste (siehe Baufenster Nr. 17 in der Planzeichnung).

Ein Wirtschaftsgebäude (siehe Baufenster Nr. 18 in der Planzeichnung).

Eine Veranstaltungshütte für Veranstaltungen, Events und Kinderbetreuung für Gäste (siehe Baufenster Nr. 19 in der Planzeichnung).

Erforderliche Carports sowie Stellplätze für KFZ und Fahrräder.

Sonstige, für den Betrieb der Feriennutzung erforderliche Nebenanlagen wie z.B. Zufahrten, Wege, Feuerstellen und technische Anlagen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche GR und die maximale Zahl der Vollgeschosse

jeweils durch Einschrieb in die Nutzungsschablone zu den jeweiligen Baufenstertypen in der Planzeichnung.

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

1.3.1 Gemäß dem Planeinschrieb werden für die Baufenster Nrn. 15 bis 19 die maximal zulässigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) in Meter über NN festgesetzt.

1.3.2 Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung 0° bis 5°) ist als Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe über NN maßgebend.

1.3.3 Bei Gebäuden mit Pultdach (PD) gilt als untere Traufhöhe die maximale Traufhöhe gemessen über NN und als obere Traufhöhe (Pultfirst) die maximale Firsthöhe gemessen über NN.

1.3.4 Die maximale Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand und Oberkante Dachhaut.

1.3.5 Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.3.6 Gemäß dem Planeinschrieb werden für die Baufenster Nrn. 1 bis 14 (Baumhaus-Lodges) die mindest- und maximale Höhe der Unterkante Bodenplatte (UK BP) über NN festgesetzt.

1.3.7 Die Gebäude (Baumhaus-Lodges) in den Baufenster Nrn. 1 bis 14 sind mindestens 0,30 m und maximal 1,80 m aufzuständern. Gemessen wird zwischen der Geländeoberkante (nach Ausführung der Baumaßnahme) und der Unterkante der Bodenplatte.

1.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienanlage“ darf die Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

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

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

1.5.2 Die je Baufenster zulässigen Nutzungen sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu den Baufenstertypen in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

1.6.1 Carports (Cp) und KFZ-Stellplätze (St) sind nur in den jeweils planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Flächen (Baufenster Nrn. 15 und 16) zulässig.

1.6.2 Carports (Cp) sind definiert als überdachte, an mindestens zwei Seiten offene Stellplätze.

1.6.3 Garagen (Ga) und Tiefgaragen (Tga) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

1.6.4 Photovoltaik-Überdachungen wie z.B. von offenen KFZ-Stellplätzen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

1.7.1 Offene, nicht überdachte Stellplatzflächen für KFZ sowie Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Bestandswege dürfen in asphaltierter Bauweise belassen und auch saniert werden.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

1.7.3 Um eine Beeinträchtigung der Leitstrukturen und Jagdhabitats durch Lichtemissionen zu verhindern, sind Beleuchtungen einer Bedarfsprüfung zu unterziehen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten:

- Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten, unter Abschirmung von Streulicht, vorzusehen. Das Anstrahlen von Grünflächen oder Gehölzen **und zum Himmel strahlende Leuchtelemente** sind nicht zulässig.
- Es sind staubdichte Natriumdampflampen oder warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 Nm zu verwenden.
- Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten.

1.7.4 Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0° - 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe bei Hauptgebäuden muss mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen.

Die Begrünung muss mindestens auf 70% der Dachfläche bezogen auf die Gesamtdachfläche erfolgen.

Geeignete Pflanzen sind anspruchslose Gräser und Sedumarten. Auf ein humusarmes mineralisches Substrat ohne Schadstoffe ist zu achten.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Diese sind auf allen Dächern zulässig. Ausgenommen sind zudem Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Glasanbauten wie Wintergärten.

Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.2 der örtlichen Bauvorschriften.

- 1.7.5 Die in der Planzeichnung mit F gekennzeichneten Flächen sind jeweils zu artenreichem Grünland zu entwickeln. Hierzu ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Auf diesen Flächen sind mindestens vier Totholzhaufen anzulegen. Die Totholzhaufen müssen eine Größe zwischen 2 m² bis 5 m² und eine Höhe von mind. 1 m – jeweils gemessen ab Oberkante Gelände - aufweisen. Es sind Stämme mit unterschiedlichen Durchmessern zu verwenden.

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

- 1.8.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 1.8.2 Für die Baumerhaltung gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

Bei der Neupflanzung darf um bis zu 3 m vom bisherigen Standort abgewichen werden.

- 1.8.3 Die Gehölze auf den in der Planzeichnung eingezeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang sind die Gehölze durch gebietsheimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Eine Liste mit Pflanzempfehlungen ist im Anhang zum Umweltbericht zu finden.

- 1.8.4 Die nördliche Gehölzfläche, welche auch als Gehölz geschützt ist (Biotop), ist auch dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls erforderliche Nachpflanzungen dürfen nur mit gebietsheimischen Gehölzen erfolgen. Der Gehölzbestand incl. eines mindestens 1,5 m breiten Pufferstreifens sind vor Betreten und Befahren zu schützen (z.B. mit Hilfe eines Staketenzaunes)

- 1.8.5 **Gemäß dem Planeintrag sind in Ergänzung der bestehenden Kirschbaumreihen im Süden insgesamt 8 hochstämmige Kirschbäume zu pflanzen. Diese sind vor dem Entfernen der Bestandsbäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind gemäß Planeintrag im Nordwesten auf der privaten Grünfläche F insgesamt 2 heimische, hochstämmige Laubbäume und zusätzlich an geeigneten Stellen mindestens 12 heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.**

Die in der Planzeichnung bereits zum Erhalt festgesetzten Bäume sind hierauf nicht anrechenbar.

Bestandsbäume, die außerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen dauerhaft erhalten bleiben, dürfen hierauf angerechnet werden.

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 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden (§74 (1) LBO)

2.1.1 Gemäß der Planzeichnung werden die Dachform und Dachneigung von Hauptdächern jeweils durch Einschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

2.1.3 Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0° - 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe bei Hauptgebäuden muss mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen.

Die Begrünung muss mindestens auf 70% der Dachfläche bezogen auf die Gesamtdachfläche erfolgen.

Geeignete Pflanzen sind anspruchslose Gräser und Sedumarten. Auf ein humusarmes mineralisches Substrat ohne Schadstoffe ist zu achten.

Siehe hierzu auch Ziffer 1.7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.1.4 Für die Eindeckung der Haupt- und Nebengebäude ab einer Dachneigung von 5° sind nur braune, rotbraune, rote und graue Farben oder eine extensive Dachbegrünung zulässig (siehe hierzu Ziffer 2.1.3.).

Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Diese sind auf allen Dächern zulässig. Ausgenommen sind zudem Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Glasanbauten wie Wintergärten.

Hinweise:

Dachbegrünungen in Kombination mit Solar- oder Photovoltaikanlagen sind zu bevorzugen.

Im Hinblick auf Solar- und Photovoltaikanlagen gilt § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW).

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

2.2.1 Einfriedungen sind nur als Heckenpflanzungen oder als Maschendraht und Drahtzäune (z.B. Doppelstabmattenzaun) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Zwischen der südwestlichsten Grundstücksgrenze und einem Punkt 70 m entlang der Grundstücksgrenze in östlicher Richtung sind auch Einfriedungen aus Holz bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Siehe hierzu auch Eintrag in der Planzeichnung.

- 2.2.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zulässig.
- 2.2.3 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mind. 10 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein.
- 2.2.4 Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind erforderliche Stützwände bzw. Stützmauern.

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

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gem. § 21a S.2 NatSchG nicht zulässig.

2.4 Antennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.4.1 Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und/oder eine Satellitenantenne zulässig.
- 2.4.2 Die Satellitenantenne ist farblich der dahinterliegenden Fassade / Dachfläche anzupassen.

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

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist im Sinne eines kurzen Kreislaufes schadlos auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System zur Versickerung zu bringen.

Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit Notüberlauf in ein Mulden-System zu sammeln. Hierbei ist pro angefangener 50 m² versiegelter Fläche ein Retentionsvolumen von mindestens 1 m³ bereitzuhalten. Die Mindestgröße der Retentionszisterne muss 4 m³ betragen.

~~Bei Bedarf ist ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation herzustellen.~~

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei Neubaumaßnahmen 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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Bodenschutz/Altlasten

3.2.1 Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

3.2.2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).
- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen)

vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschieben (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.3 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

3.4 Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes sollten Material und Farbe der Gebäude so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben sowie Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit kann nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinseleffekt) reduziert werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 21

3.5 Artenschutz

Allgemeines

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 (1) BNatSchG (= Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Vögel und Fledermäuse

Zur Förderung der Artenvielfalt weisen wir auf die Homepage <https://www.artenschutz-am-haus.de/> hin. Zur Förderung der heimischen Vogel- und Fledermausfauna besteht im Zuge der Baumaßnahmen die Möglichkeit, geeignete Habitatstrukturen in die Lodges zu integrieren.

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

Der Abbau von Gebäuden (Schuppen, Gartenhäuschen), Gebäudeteilen und Holzstapeln darf nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September erfolgen. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich der Zeitraum bis Ende Oktober.

Eine direkte bau- und anlagenbedingte Inanspruchnahme der Brutplätze des Haussperlings wird dann erfolgen, wenn an der Außenfassade / Dach der Bestandsgebäude Eingriffe erfolgen. Für den dauerhaften Verlust dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im Eingriffsfall eine CEF-Maßnahme (CEF2) erforderlich. Hierfür müssen für den Haussperling, je entfallendem Brutstandort, in der näheren Umgebung zwei Vogelnistkästen aufgehängt werden.

Reptilien

Vor den Eingriffen in die Bereiche mit entsprechenden Lebensraumstrukturen ist der Eingriffsbereich sehr kurz zu mähen. Somit finden die Eidechsen keine Strukturen mehr vor um sich zu verstecken und zur Nahrungssuche und wandern eigenständig in die benachbarten, geeigneten Strukturen ab. Dies muss mind. 1 Woche vor dem Eingriff erfolgen.

Sollten während der Aktivitätsphase der Eidechsen (ca. März bis September) Baumaßnahmen stattfinden, bei denen für Eidechsen geeignete Strukturen entstehen (Steinhaufen, grabbare Böden etc.) sind diese Bereiche vor Beginn der Baumaßnahmen, nach der durchgeführten Vergrämung (V2) mit einem Reptilienzaun zu umzäunen.

3.6 Baumschutz

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser > 1,5 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten, dass

- bei Eingriffen in den Wurzelraum die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich ist. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.
- bei einem Eingriff in den Wurzelraum ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen ist.

Die Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

3.7 Erdmassenausgleich

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

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

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

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

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

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist. Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Verfahrens der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist.

3.8 Abfallverwertungskonzept

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

3.9 Gesundheitsschutz

Der Bau sowie Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung muss mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) erfolgen. Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung sollten nicht als Stichleitung geplant und ausgelegt, sondern als vermaschtes Netz verlaufen. Hierdurch wird eine gute Durchströmung gewährleistet und bei geringer Abnahme keine lange Verweilzeit erreicht. Bei zu geringer Abnahme ist zu befürchten, dass es bei Stagnation des Wassers durch daraus resultierende erhöhte Temperaturen zu einem Wachstum von Bakterien kommt. Dies kann zu einer Verkeimung des Trinkwassers und damit auch zu einer Gefährdung des Endverbrauchers führen. Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, müssen wir darauf hinweisen, dass eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um eine Verkeimung des Trinkwassers zu vermeiden.

Bei Gebäuden, in denen sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung im Sinne der Trinkwasserverordnung befindet, sind Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben. Diese Untersuchungen sind vom Betreiber durchzuführen oder durchführen zu lassen. Die Untersuchungsvorgaben der Trinkwasserverordnung sind einzuhalten und fristgerecht, ausschließlich in elektronischer Form (Labdüs-/Octowareformat) an das Gesundheitsamt zu übermitteln.

Sollten Regenwassernutzungsanlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität im Sinne der Trinkwasserverordnung hat erreicht werden, sind diese der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Anlagen müssen regelkonform nach DIN 1988 geplant, gebaut und betrieben werden.

Planung, Bau und Betrieb eines Schwimmteiches bzw. Naturpools sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) im Sinne der FLL-Verordnung (Empfehlungen für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb von öffentlichen Schwimm- und Badeteichanlagen“) durchzuführen.

Planung, Bau und Betrieb eines Pools sind nach den Vorgaben der DIN 19643, mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, umzusetzen.

3.10 Lebensmittelhygiene

Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen sauber und stets instandgehalten sein.

Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen so angelegt, konzipiert, gebaut, gelegen und bemessen sein, dass eine angemessene Instandhaltung, Reinigung und/oder Desinfektion möglich ist, aerogene Kontaminationen vermieden oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden und ausreichende Arbeitsflächen vorhanden sind, die hygienisch einwandfreie Arbeitsgänge ermöglichen, die Ansammlung von Schmutz, der Kontakt mit toxischen Stoffen, das Eindringen von Fremdeilchen in Lebensmittel, die Bildung von Kondensflüssigkeit oder unerwünschte Schimmelbildung auf Oberflächen vermieden wird, gute Lebensmittelhygiene, einschließlich Schutz gegen Kontaminationen und insbesondere Schädlingsbekämpfung, gewährleistet ist und soweit erforderlich, geeignete Bearbeitungs- und Lagerräume vorhanden sind, die insbesondere eine Temperaturkontrolle und eine ausreichende Kapazität bieten, damit die Lebensmittel auf einer geeigneten Temperatur gehalten werden können und eine Überwachung und, sofern erforderlich, eine Registrierung der Lagertemperatur möglich ist.

Es müssen genügend Toiletten mit Wasserspülung und Kanalisationsanschluss vorhanden sein. Toilettenräume dürfen auf keinen Fall unmittelbar in Räume öffnen, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird.

Es müssen an geeigneten Standorten genügend Handwaschbecken vorhanden sein. Diese müssen Warm- und Kaltwasserzufuhr haben; darüber hinaus müssen Mittel zum Händewaschen und zum hygienischen Händetrocknen vorhanden sein. Soweit erforderlich, müssen die Vorrichtungen zum Waschen der Lebensmittel von den Handwaschbecken getrennt angeordnet sein.

Es muss eine ausreichende und angemessene natürliche oder künstliche Belüftung gewährleistet sein. Künstlich erzeugte Luftströmungen aus einem kontaminierten in einen reinen Bereich sind zu vermeiden. Die Lüftungssysteme müssen so installiert sein, dass Filter und andere Teile, die gereinigt oder ausgetauscht werden müssen, leicht zugänglich sind.

Alle sanitären Anlagen müssen über eine angemessene natürliche oder künstliche Belüftung verfügen.

Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen über eine angemessene natürliche und/oder künstliche Beleuchtung verfügen.

Abwasserableitungssysteme müssen zweckdienlich sein. Sie müssen so konzipiert und gebaut sein, dass jedes Kontaminationsrisiko vermieden wird. Offene oder teilweise offene Abflussrinnen müssen so konzipiert sein, dass die Abwässer nicht aus einem kontaminierten zu einem oder in einen reinen Bereich, insbesondere einen Bereich fließen können, in dem mit Lebensmitteln umgegangen wird, die ein erhöhtes Risiko für die Gesundheit des Endverbrauchers darstellen könnten.

Soweit erforderlich, müssen angemessene Umkleieräume für das Personal vorhanden sein.

Reinigungs- und Desinfektionsmittel dürfen nicht in Bereichen gelagert werden, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird.

3.11 Altlastenstandort

Das Plangebiet liegt innerhalb des Altstandortes „AS/ Bundeswehr/Off-Base Tanklager“, BAK-Nr. 6311-0. Es handelt sich um eine ehemalige militärische Anlage. Die Fläche wurde zur Treibstoffversorgung des nahegelegenen Fliegerhorsts Bremgarten genutzt. Dazu wurden die heute noch vorhandenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben, insbesondere mehrere unterirdische Treibstofftanks.

Sofern Erdarbeiten, insbesondere im Bereich der noch vorhandenen Erdtanks und der dazugehörigen Leitungen, durchgeführt werden sollen, so sind diese durch einen in der Altlastbearbeitung versierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Gegebenenfalls ist zuvor eine entsprechende Erkundung sinnvoll. Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Wasser und Boden (FB440) ist bei den Arbeiten rechtzeitig vorher mit einzubeziehen. Die Ergebnisse sind dem FB440 digital zur Verfügung zu stellen.

Die Entsorgung von möglicherweise anfallendem belastetem Erdaushub muss fachgerecht erfolgen.

3.12 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden sicherzustellen. Hierzu können alle Entnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit einbezogen werden. Alternativ sind mind. 30 m³ für den Erstangriff der Feuerwehr ausreichend, wenn die restliche Löschwassermenge im Umkreis von max. 1000 m zur Verfügung steht. Hierzu können ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 oder ein Löschwasserteich nach DIN 14210 mit entsprechendem Nutzvolumen angelegt werden. Der geplante Schwimmteich kann hierbei auch berücksichtigt werden, wenn die Entnahme nach den genannten DIN ganzjährig frostfrei gesichert ist.

3.13 Hydranten

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

3.14 Rettungswege

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

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

Zur Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen muss eine Zufahrt zu der Ferienanlage mit Fahrzeugen der Feuerwehr gewährleistet sein. Die Fahrwege sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.

Die fußläufige Erreichbarkeit der 14 Baumhaus-Lodges mit Rettungsgeräten der Feuerwehr muss über Verbindungswege in Anlehnung an die VwV-Feuerwehrflächen (Anforderungen an Zugänge) sichergestellt sein.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 16 von 21

Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.

3.15 Regenwassernutzung

Es wird die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung zur Bewässerung der Grünflächen zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.

3.16 Elektromobilitätsinfrastrukturkonzept

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen.

3.17 Landwirtschaft

3.17.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA-Luft und die TA-Lärm nicht überschritten werden.

3.17.2 Allgemeines

Es wird um einen schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen vor Ort und die Vermeidung von schadenersatzanspruchsauslösenden Störungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten ansässiger und angrenzender Landbewirtschaftler gebeten. Daher sind versehentliche Aufschüttung, bzw. Lagerungen von Erdaushub auf den bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen vor Ort unbedingt zu vermeiden.

Es wird darum gebeten, stets die Abstandregeln in Bezug auf Aufschüttungen, Pflanzungen und anderen möglichen Bebauungen im Sinne des Nachbarrechts einzuhalten, damit die Landwirte vor Ort ohne Einschränkungen Ihrer Tätigkeit auf angrenzenden Nutzflächen nachgehen können; dies impliziert auch mögliche Verschattungen oder Einträge von Fremdmaterial (insbesondere in der Erntezeit). Dies sollte sowohl während als auch nach dem Bauprojekt stets gewährleistet sein.

Die von angrenzenden Landwirten zur Bewirtschaftung Ihrer Flächen benötigten Wirtschaftswege sind stets freizuhalten. Für den Fall, dass diese Wirtschaftswege im Rahmen der Projektumsetzung kurzfristig blockiert werden müsste, muss eine Absprache mit den entsprechenden Landwirten, bevor die Maßnahme durchgeführt wird, erfolgen. In dieser Absprache ist der genaue Zeitrahmen für die vorübergehende Inanspruchnahme des Wirtschaftsweges zu klären und dann auch einzuhalten, damit der Landwirt Planungssicherheit hat.

Die Verfügbarkeit der Wirtschaftswege für den Landwirt sollte stets Vorrang haben, insbesondere in der Erntezeit.

3.18 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Hierzu wird auf den LG RB-Kartenviewer sowie LGRBwissen verwiesen.

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

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

3.19 Grundwasser

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) und LGRBwissen sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (I-SONG) entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

3.20 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, so dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Es wird um eine frühzeitige Beteiligung im Zuge der Ausbauplanung gebeten, um abzustimmen inwieweit die bestehende TK-Linie von den Erschließungsarbeiten betroffen ist.

3.21 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Versorgungsnetz. Abhängig von der benötigten Leistung ist der Bau einer zusätzlichen Trafostation sowie Kabelmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes notwendig. Als Trafostationsstandort wird eine Fläche von mindestens 3x3 m mit zusätzlich 1,5 m Schutzstreifen um die Station notwendig. Die Zugänglichkeit zur Station muss dauerhaft gewährleistet sein. Es ist ein baulicher Abstand von mindestens 5m zum nächsten Gewässer sowie mindestens 5 m Abstand wegen brandschutztechnischer Vorgaben, zum nächsten Gebäude einzuhalten.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschluss-übergaberaum 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.

Für die rechtzeitige Ausbauentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Monaten benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova-NETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.22 Abfallsammelplätze

Sind Sammelplätze zum Bereitstellen der Abfälle vorgesehen, sollten die Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Sammelfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 19 von 21

- Bei der Planung der Zufahrt zu den Sammelplätzen sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften bzw. Berufsgenossenschafts-Vorschriften, die im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen bestehen (DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170), zu berücksichtigen.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises für Rest- Bio- und Papierabfälle sowie Gelbe Tonnen für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Stadt Staufen i.Br., den

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Michael Benitz

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 Stadt Staufen i.Br. 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 ____.:____.:____.

Stadt Staufen i.Br., den

Stadt Staufen i.Br., den

Der Bürgermeister
Michael Benitz

Der Bürgermeister
Michael Benitz

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 20 von 21

PFLANZENLISTE

Mindestgrößen der Bäume und Sträucher

Bäume: Hochstamm 3xv, Stammumfang 10-12 cm

Sträucher: 2xv, Höhe 60-100 cm

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewönl. Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewönl. Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Standortgerechte, heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewönl. Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 21 von 21

Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball