

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

1.1.1.1 Im Reinen Wohngebiet WR sind alle die in § 3 Absätze 1, 2, 3 und 4 BauNVO genannten allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.

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

1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Bei Hauptgebäuden mit Flachdach wird eine verpflichtende Gebäudehöhe für jedes Baufenster (überbaubare Fläche) jeweils über NHN festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Eine Abweichung -vertikal gemessen- von +- 0,5 m ist zulässig. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.2.1.2 Eine Überschreitung der jeweiligen, tatsächlichen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen, ist bis maximal 1,5 m –vertikal gemessen- zulässig. Diese müssen einen Abstand -horizontal gemessen- von mindestens 1,0 m zur jeweiligen Gebäudeaußenkante aufweisen.

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

1.3.1 Gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone wird für die maßgebenden Baufenster (überbaubare Fläche) eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.3.2 Gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone wird für die maßgebenden Baufenster (überbaubare Fläche) jeweils eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Bei der

abweichenden Bauweise sind eine verpflichtende, einseitige Grenzbebauung und insgesamt eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

- 1.3.3 Gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone wird für das maßgebende Baufenster (überbaubare Fläche) eine abweichende Bauweise (a3) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind eine verpflichtende zweiseitige Grenzbebauung und insgesamt eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

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

- 1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung.
- 1.4.2 Bei Baulinien kann ein Zurücktreten von Gebäuden und ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis maximal 0,50 m ausnahmsweise zugelassen werden. Im Übrigen bleibt § 23 (2) S. 2 BauNVO unberührt.
- 1.4.3 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind in den mit EÜ gekennzeichneten Baufenstern (überbaubare Flächen) nur Eingangsüberdachungen zulässig.

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

Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb den in der Planzeichnung speziell festgesetzten Zonen (ST, GA, TGA) zulässig.

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

- 1.6.1 Nebengebäude sind nur innerhalb den in der Planzeichnung speziell festgesetzten Zonen (NG) zulässig.
- 1.6.2 Nebenanlagen wie Wasserbecken (Pools) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

1.7 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 1.7.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für jedes Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) individuell für jedes Grundstück festgesetzt und ist dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.
- 1.7.2 Im Sinne des § 19 (4) BauGB ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, für die nachfolgenden Grundstücke wie folgt zulässig:
- Grundstück Flst. Nr. 2728/1 max. Grundflächenzahl = 0,40
 - Grundstück Flst. Nr. 2728/2 max. Grundflächenzahl = 0,25
 - Grundstück Flst. Nr. 2728/3 max. Grundflächenzahl = 0,30
 - Grundstück Flst. Nr. 2729 max. Grundflächenzahl = 0,40
 - Grundstück Flst. Nr. 2730 max. Grundflächenzahl = 0,45

- Grundstück Flst. Nr. 2736 max. Grundflächenzahl = 0,20
- Grundstück Flst. Nr. 2737 max. Grundflächenzahl = 0,30
- Grundstück Flst. Nr. 2742 max. Grundflächenzahl = 0,45
- Grundstück Flst. Nr. 2744 max. Grundflächenzahl = 0,35

1.7.3 Für die als Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenanlagen sowie der Versorgung dienenden Grundstücke Flst. Nrn. 2724, 2725, 2727, 2729/1, 2738, 2739, 2740/1, 2740/2 und 2743 darf die Grundflächenzahl bis zu 1,0 überschritten werden.

1.8 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

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

1.9.1 Hauptdächer sind als Flachdächer, bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche mindestens zu 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

1.9.2 Stellplatzflächen für KFZ sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind KFZ-Stellplätze, welche auf Tiefgaragen errichtet werden.

1.9.3 Zum Schutz des Grundwassers sind in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse oder Tiefgaragen wasserdicht auszuführen.

Hinweis: Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

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

1.9.5 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für private Flächen die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt.

1.9.6 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Wegeflächen, Hof-, Platz- und

Stellplatzflächen.

1.10 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist ein Baum abgängig, so ist an geeigneter Stelle ein gleichartiger Baum nachzupflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

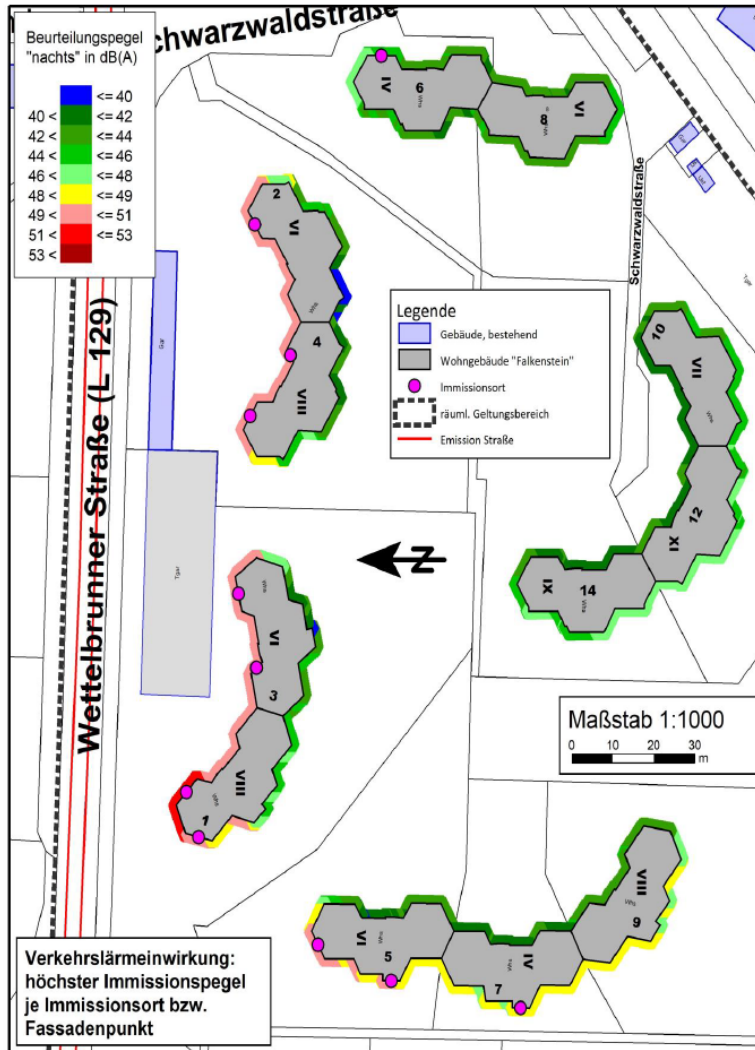
1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen. Maßgebend sind die Fassaden der bestehenden Wohngebäude im jeweils ungünstigsten Geschoss gemäß DIN 4109-2 [11] auf der Grundlage der Lärmeinwirkung „nachts“ ermittelten Außenlärmpegel in folgender Anlage bzw. Anlage 14 der gutachterlichen Stellungnahme.

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 zu erbringen.

Bebauungsplan "Falkenstein - Teilneufassung" in Staufen
 - Darstellung der an den Fassaden der im Plangebiet bestehenden Wohngebäude im jeweils ungünstigsten Geschoss (höchster Immissionspegel je Immissionsort durch den zukünftigen Verkehr auf den berücksichtigten Verkehrswegen hervorgerufenen Lärmeinwirkung "nachts"; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.4



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 der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Hauptdächer sind als Flachdächer mit einer Neigung 0° bis 5° herzustellen. Diese sind mindestens zu 75%, bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche, extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Siehe hierzu auch Ziffer 1.9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.
- 2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.
- 2.1.3 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) dürfen die jeweilige, tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten und müssen mindestens 1,0 m hinter die jeweilige Gebäudekante zurücktreten.

Hinweis: In Baden-Württemberg gilt die Photovoltaikpflicht für alle Neubauvorhaben und für alle grundlegenden Dachsanierungen.

2.2 Dächer der Garagen und Nebengebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Neigung 0° bis 5° herzustellen. Diese sind mindestens zu 75%, bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche, extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

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

- 2.3.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken -mit Ausnahme von Eiben- sind nicht zulässig.

2.4 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Entgegen der Stellplatzsatzung vom 22.05.1996 wird die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden, notwendigen Stellplätze für Wohnungen auf 1,2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

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.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz/Altlasten

4.1.1 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).

4.1.2 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 abzuführen.
- 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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 18

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.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm² ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- 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 Fremdmaterialeinträge 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 Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und ein-zuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung last-verteilende 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 Boden-pressung 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 Stechhubblocker. 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 abzuschleppen (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 Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4.2 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der

Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

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

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

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

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

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

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

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

4.3 Bodenschutzkonzept

Es wird darauf hingewiesen, dass auf eine natürliche, nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Fläche von mehr als 0,5 Hektar eingewirkt wird. Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist daher vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und vorzulegen.

Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 13 von 18

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass das Bodenschutzkonzept bereits für die Erschließungsphase (Abschieben des Oberbodens) gilt und anzuwenden ist und somit durch die für die Erschließung zuständige Vorhabenträgerin zu beauftragen und der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Freigabe vorzulegen ist.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

Zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist die kulturfähige Bodenschicht gemäß § 6 - 8 BBodSchV einer hochwertigen Verwertung im Sinne 3.3.3 DIN 19639 zuzuführen. D. h. er darf nicht zum Verfüllen von Abgrabungen, Gruben oder Tagebauen verwendet werden, sondern muss für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenverbesserungsmaßnahmen eingesetzt werden. Hierfür muss diese kulturfähige Bodenschicht fachgerecht und schonend gewonnen, zwischen- und umgelagert und aufgebracht werden.

Kulturfähiger Boden (durchwurzelbare Bodenschicht) besteht i.d.R. aus einer humosem Oberbodenschicht und weniger bzw. nicht-humosem Unterboden (A- und B-Horizont).

Aufgrund der oben abgeleiteten Vorsorgeanforderungen sind für die Erschließung sowie für die spätere Bebauung gemäß § 4 Abs. 3 Vorkehrungen zu treffen, um die physikalischen Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden oder wirksam zu vermindern.

Verluste können dadurch minimiert werden, dass kulturfähiger Boden sachgerecht gewonnen und zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung gestellt wird.

Des Weiteren ist mit Umsetzung der Planung den Vorsorgeanforderungen dadurch Rechnung zu tragen, dass festgesetzte Grünflächen sowohl während als auch nach der Bauphase vor negativen Beeinträchtigungen geschützt werden. Hierfür sehen wir es als erforderlich an, dass geeignete technische und organisatorische Maßnahmen (abgrenzen durch Bauzaun, Ausweisung von Tabuflächen, etc.) ergriffen und umgesetzt werden.

Zur Einhaltung der sich aus § 4 Absatz 3 BBodSchV ergebenden Vorsorgeanforderungen und aufgrund der Eingriffsfläche von > 3000 m², bei dem Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist für Bodenschutzmaßnahmen im Zuge der Erschließung sowie für die spätere Bebauung eine sachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zu beauftragen und der unteren Bodenschutzbehörde zu benennen.

Die konkreten Aufgaben der BBB leiten sich aus der DIN 19639. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, technische und organisatorische Vermeidungs- und Minderungsstrategien, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und sowohl mit der BBB als auch mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 6 und 7 LBodSchAG die Nichtvorlage eines BSK bzw. die Nichtbeauftragung einer BBB mit Bußgeldern von bis zu 50.000 € geahndet werden kann.

Weitergehende Informationen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

4.4 Bodenbelastung durch historischen Bergbau

Die Planung befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis BH, hat im Umfeld der Planung erhöhte Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden.

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

Eine Umlagerung von Bodenmaterial innerhalb der abgegrenzten Geltungsbereiche von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ist möglich sofern:

- dies in Gebieten oder räumlich abgegrenzten Industriestandorten mit erhöhten Schadstoffgehalten erfolgt UND
- die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c des BBodSchG genannten Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden
- UND am Ort des Auf-/Einbringens die stoffliche Situation nicht nachteilig verändert wird.

4.5 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.

4.6 Bodenschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen.

Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus

vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

4.7 Grundwasserschutz

Nach § 9 Abs. 2 Nr.1 WHG gelten das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind, als wasserrechtlich relevante Benutzungen. Eine solche Benutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1 einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auch die Entnahme von Grundwasser für eine Wasserhaltung während der Bauzeit der Untergeschosse bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob diese erteilt werden können, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.

Das Bauen im Grundwasser, also das Einbringen eines Baukörpers in den Schwankungsbereich des Grundwassers (GW) bzw. im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach den §§ 8 bis 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Maßgeblich ist hierbei der mittlere Grundwasserhochstand (MHW) als Referenzniveau.

4.8 Artenschutz/Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der baurechtlich verfahrensfreie bzw. kenntnisgabepflichtige Abbruch von Gebäuden, aber auch alle weiteren Vorhaben, darunter auch die Fällung von Bäumen oder Änderungen an der Beleuchtung, vor Umsetzung bzw. im Rahmen des Antragverfahrens grundsätzlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung bedürfen. Die untere Naturschutzbehörde ist bei allen Bauvorhaben im Vorfeld zu beteiligen. Die mögliche Betroffenheit der Artengruppen der Vögel und Fledermäuse muss abgeklärt werden. Um die Tötung oder Verletzung von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, ist im Falle einer Baumfällung oder eines Gebäudeabbruchs/ -umbaus eine Überprüfung der Bäume oder Gebäude vor Fällung oder Abriss bzw. vor Baubeginn durch einen Fledermausspezialisten oder Ornithologen durchzuführen. Im Anschluss sind die Ausgestaltung und der Umfang möglicherweise erforderlicher Maßnahmen differenziert auszuarbeiten.

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG allgemein zu berücksichtigen ist das Verbot, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist gemäß § 21 a NatSchG darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

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

Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt Staufen im Breisgau die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote/Erhaltungsgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Bäume umzusetzen.

4.9 Bauen im Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bauen im Grundwasser einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

4.10 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

4.11 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.

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

4.12 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

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 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 (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

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

4.13 Fassadengestaltung

Aufgrund der bau- und stadtgeschichtlichen Bedeutung der Wohnanlage besteht am Erhalt des ursprünglichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage höchstes Interesse. Veränderung an der Fassade (z.B. Farbe und Material) sollte deswegen mit der Stadt Staufen im Breisgau abgestimmt werden.

4.14 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinen der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/-?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

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

4.15 Grundwasser

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/-?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

4.16 Heilquellenschutzgebiet

Es wird auf die Lage des Plangebiets innerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ hingewiesen. Hierzu sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

Stadt Staufen i.Br., den

Der Bürgermeister
Michael Benitz

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 18 von 18

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.

Stadt Staufen i.Br., den __.__._____

Der Bürgermeister
Michael Benitz

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 __.__._____

Der Bürgermeister
Michael Benitz