

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiete Freizeit und Erholung (§ 10 BauNVO)

Die Baugebiete werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung von Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Stellflächen für Wohnwägen, Wohnmobile und Zelte sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

1.1.1 Zulässig sind im **SO1 Freizeit & Erholung – Glöckle-Mühle:**

- maximal 8 Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis,
- Wellness- und Sanitäreinrichtungen,
- Einrichtungen der Gastronomie,
- maximal eine Wohnung für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Sondergebiets,
- Gebäude für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen,
- ergänzende bzw. erforderliche Stellplätze, Garagen, Carports, Nebengebäude und -anlagen.

1.1.2 Zulässig sind im **SO2 Freizeit & Erholung – Ferienhäuser und Stallungen:**

- maximal 11 Ferienhäuser für einen wechselnden Personenkreis,
- Anlagen, die der Tierhaltung dienen (z.B. Stallungen),
- ergänzende bzw. erforderliche Nebengebäude und -anlagen.

1.1.3 Zulässig sind im **SO3 Freizeit & Erholung – Camping:**

- Stellflächen für Wohnwägen, Wohnmobile und Zelte für einen wechselnden Personenkreis (unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet)
- ergänzende bzw. erforderliche Nebengebäude und -anlagen.

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

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

- Höhe der baulichen Anlagen (TH / GH)
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Grundflächenzahl (GRZ),

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

- 1.3.1 Die maximale Trauf- und Gebäudehöhe (TH / GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3.2 Die Traufhöhe (TH) bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.3.3 Die im SO1 festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt nur für Gebäude mit Satteldach.
- 1.3.4 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Gebäudehöhe gilt die jeweils realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden).
- 1.3.4.1 Im SO1 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) je Baufenster wie folgt festgesetzt:
- Baufenster 1+3: 193,3 – 193,8 m ü. NN
 - Baufenster 2: 193,5 – 194,1 m ü. NN
- Die Nummerierung der Baufenster ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3.4.2 Im SO2 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) je Baufenster wie folgt festgesetzt:
- Baufenster 1-8: 193,8 – 194,3 m ü. NN
 - Baufenster 9-12: 194,3 – 194,8 m ü. NN
- Die Nummerierung der Baufenster ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3.5 Die Höhe von Nebenanlagen und Nebengebäuden ist in allen Sondergebieten beschränkt auf max. 3,5 m (bezogen auf das natürliche Gelände - es gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeeckpunkte).

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

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist der Nutzungsschablone bzw. dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Zulässige Grundflächen, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 1.5.1 Die zulässigen Grundflächen (GR) und Grundflächenzahlen (GRZ) sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.2 Im SO1 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

- 1.6.1 Die in den Sondergebieten festgesetzte Bauweise ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.6.2 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

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

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

- 1.7.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvorsprünge bis 0,5 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.

1.8 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.8.1 Garagen und Carports sind nur im SO1 innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

- 1.8.2 Offene Kfz-Stellplätze sind im Plangebiet wie folgt zulässig:
- im SO1 nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der hierfür festgesetzten Stellplatzzonen (ST)
 - im SO2 nur in der hierfür festgesetzten Stellplatzzone (ST).
 - im SO3 nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster).

- 1.8.3 Fahrradstellplätze sind in allen Sondergebieten zulässig.

1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.9.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind in allen Sondergebieten ab einem Brutto-Rauminhalt von 30,0 m³ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

Hinweis:

Zur zulässigen Höhe von Nebenanlagen und Nebengebäuden, s. Ziffer 1.3 (Höhe baulicher Anlagen).

- 1.9.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind in allen Sondergebieten zulässig.

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

- 1.10.1 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdamplampen) 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 (streulichtarm).
- 1.10.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.
- 1.10.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.10.4 Baumaßnahmen, die in den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) eingreifen, sind nicht zulässig.

- 1.10.5 An dem sanierten Bestandsgebäude sind mindestens 3 Nistmöglichkeiten für Halbhöhlenbrüter sowie mindestens 3 Sperlingskoloniekästen einzurichten. Auf dem Dachboden ist ein Nistkasten für Schleiereulen bzw. Turmfalken in das Baukonzept zu integrieren. Am Übergang zwischen Fassade und Dach sind 4 bis 6 Mehlschwalbenkunstnester mit Kotbrettern anzubringen.
- 1.10.6 Es sind mindestens 6 Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in Form von Fledermausbausteinen oder Fledermausbrettern an dem sanierten Gebäude einzurichten. Die als Sommerquartier genutzte Südwestmauer des Gebäudes mit ihren Spalten und Öffnungen ist zu erhalten.

Hinweis:

Die Maßnahmen in den Ziffern 1.10.5 und 1.10.6 sind durch eine ökologische Baubegleitung zu koordinieren. Es ist ein fünfjähriges Monitoring mit jährlicher Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet zu gewährleisten. Das Monitoring ist durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen.

1.11 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

- 1.11.1 Innerhalb der nördlich gelegenen privaten Grünfläche (F1 in der Planzeichnung) sind insgesamt 10 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Mindeststammumfang 12,0-14,0 cm, Pflanzabstand 15,0 x 15,0 m. Es sind Arten aus der Pflanzliste in Anhang 10 des Umweltberichts zu verwenden. Die Gehölze sind qualitativ zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die gesamte Fläche ist als zweischüriges Grünland zu entwickeln und zu pflegen.
- Für die Ansaat im Bereich des Gewässerrandstreifens (blau schraffiert) ist autochthones Saatgut (Ufervegetation) zu verwenden. Das Mähgut ist abzufahren.
- 1.11.2 Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste im Anhang 9 bzw. 10 des Umweltberichts gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- 1.11.3 Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12,0 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8,0 m², Mindesttiefe: 1,5 m) zu pflanzen.

Hinweis:

Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.

- 1.11.4 Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- 1.11.5 Für die Wiesenansaat / Staudensaum ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.
- 1.11.6 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

1.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b) BauGB)

- 1.12.1 Die Gehölzreihe aus Eschen, Bergahorn, Linde, Eiche nördlich des Mühlengebäudes (F2 in der Planzeichnung) ist zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 1.12.2 Die Biotope (F3 in der Planzeichnung, bestehend aus den Biotopen „Kirnbach oberhalb Mattenmühle“ und „Feuchtgebiet O Mattenmühle“) sind zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

- 1.12.3 Der Uferbereich entlang des Kirnbachs (F4 in der Planzeichnung) ist als zweischürige Grünfläche zu pflegen. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden. Das Mähgut ist abzufahren.

Auf den Stock gesetzte Gehölze sind dauerhaft durchwachsen zu lassen, sodass sich ein standortgemäßer Ufergehölzbestand, nicht nur bezüglich der Artenzusammensetzung, sondern auch bezüglich der Struktur, entwickeln kann.

Eingriffe in das Gewässer sind mit den zuständigen unteren Verwaltungsbehörden abzustimmen. Unterhaltungsmaßnahmen im Gewässerbett wie Entkrautung und Entschlammung sind zu vermeiden.

- 1.12.4 Innerhalb des Uferbereichs des Mühlbachs (F5 in der Planzeichnung) ist der Anteil an gut besonnten Gewässerabschnitten auf mindestens 60% zu erhöhen. Die Rücknahme der gewässerbegleitenden Gehölze hat durch Wurzelstockrodung während der Wintermonate zu erfolgen. Wenn größere Bäume erhalten werden, sind diese bodenwärts zu entlasten.

Pflege der Gewässerböschungen: Diese sind regelmäßig zu mähen und abzuräumen. Eine einseitige Mahd muss Mitte Mai, die andere Seite kann im Herbst (September-November) erfolgen. Brombeerbereiche müssen mindestens zweimal jährlich gemäht werden. Die Gewässervegetation ist mit Arten wie Rohrglanzgras und Wasser-Ehrenpreis anzureichern.

Während der Vegetationsperiode ist eine Räumung, Entkrautung oder Entschlammung des Gewässerlaufes des Mühlbachs zu vermeiden. Entkrautung oder Räumung sind immer nur sehr schonend und abschnittsweise von geschultem Personal durchzuführen. Das Räumgut muss zwei bis drei Tage am Ufer gelagert werden.

Pflege der Wiesenbereiche im Gewässerrandstreifen: Der erste Schnitt hat zwischen 20. Mai und 10. Juni zu erfolgen. Das geschnittene Mähgut muss vollständig abgeräumt werden. Dabei sollte auf 10-20% der Fläche keine Mahd erfolgen. Die Lage dieser ungemähten Flächen sollte jährlich wechseln. Der zweite Schnitt hat im Herbst zwischen September und Oktober zu erfolgen, auch hier ist das Mähgut abzuräumen. Auf eine Düngung der Wiesen ist zu verzichten. Eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen ist nicht erlaubt. Die Großseggenbestände dürfen nicht gemäht werden.

Hinweise:

- Wenn sich der Große Wiesenknopf nicht selbstständig in genügendem Umfang vermehrt, ist eine gezielte Nachsaat im Herbst zu empfehlen. Dazu ist eine kleinräumige Öffnung der Grasnarbe durch Saatrillen erforderlich.
- Es ist ein gesonderter Pflegeplan vorzulegen.
- Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu koordinieren. Es ist ein fünfjähriges Monitoring mit jährlicher Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet zu gewährleisten. Das Monitoring ist durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

2.1.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.1.2 Im Baufester Nr. 2 im SO1 ist abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung auf einer Fläche von maximal 25% der Gebäudegrundfläche auch ein Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 0 und 10° zulässig.

2.1.1.3 Die Dächer von Nebenanlagen und Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Flach- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° herzustellen.

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden mit Sattel- und Walmdächern sind nur rote bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton und Beton zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dacheindeckungen mit integrierter Photovoltaiknutzung.

2.1.2.2 Flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind zu mindestens 70% der Gesamtdachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

2.1.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern zulässig. Dazu zählen auch Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus).

2.1.3.2 Die Breite der Dachaufbauten/Dacheinschnitte darf insgesamt die Hälfte der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudewand nicht überschreiten.

2.1.3.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte müssen vom Ortgang -horizontal gemessen- mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst -vertikal gemessen- mindestens 0,5 m Abstand einhalten. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.

2.1.3.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind auf den Dachflächen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Eine Aufständigung der Anlagen ist nicht zulässig.

2.2 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

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

2.4.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.

2.5 Werbeanlagen

2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen zur Landesstraße einen Abstand von min. 20,0 m einhalten.

2.5.2 Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zu 10% der jeweiligen Fassadenfläche bzw. Gebäudeseite zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überragen.

2.5.3 Freistehende Werbeanlagen sind im Plangebiet in Form von Hinweisschildern und Fahnen zulässig. Hinweisschilder dürfen eine Höhe von 2,0 m, Fahnen eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände (nach Durchführung der Baumaßnahme).

2.5.4 Freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.5.5 Im Plangebiet sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig.

Hinweis:

Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Hochwassergefahr¹

3.1.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für den größten Teilbereich des Plangebiets eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Gefahr kann durch Anhebung des Geländeniveaus weiter eingedämmt werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ab 05.01.2018 das neue Hochwasserschutzgesetz in Kraft treten ist.

Die Flächen des HQ_{extrem} werden ab diesem Zeitpunkt als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesen Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der Unteren Wasserbehörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.

Bei der Lagerung und bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.

3.1.2 Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz gilt die vom 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) betroffenen Flächen gem. der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) als ein Überschwemmungsgebiet. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um die direkten Uferbereiche des Bleich- und Kirnbaches.

Es wird darauf hingewiesen, dass für künftige Bebauungstätigkeiten die Verbote des § 78a (1) WHG zum Schutz für Überschwemmungsgebiete gelten und zu beachten sind. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

Nr. 2: die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass Überflutungen, die aus dem Kirnbach herrühren, nicht in der Hochwassergefahrenkarte abgebildet sind.

und 35 des Baugesetzbuches,

Nr. 3: die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,

Nr. 4: das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

Nr. 5: die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

Nr. 6: das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

Nr. 7: das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,

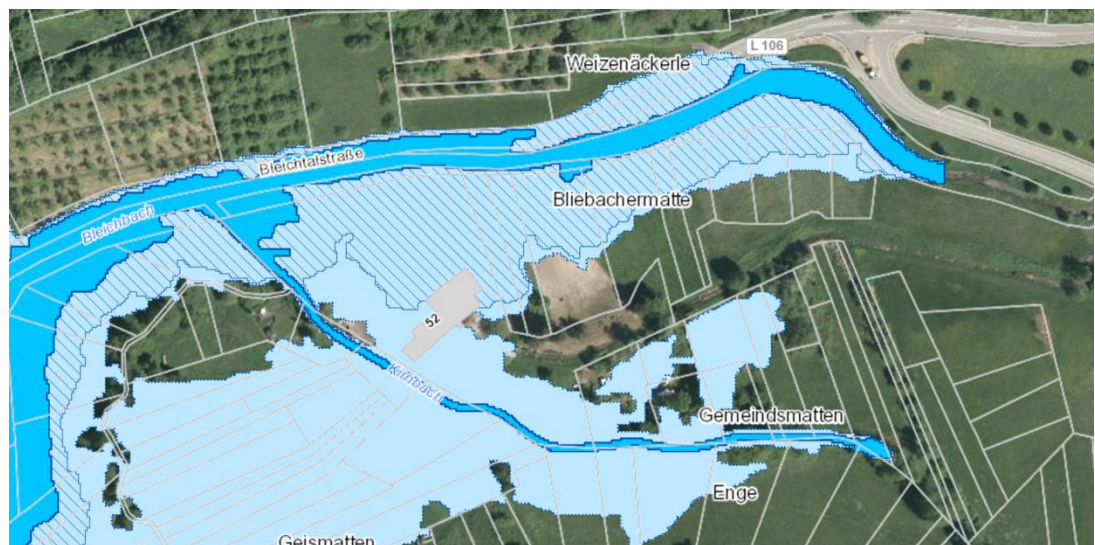
Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (§ 78 (4) WHG) kann gem. § 78a (2) WHG nur dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dies ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen.

Durch die baulichen Maßnahmen dürfen keine zusätzlichen Hochwassergefahren entstehen. Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Umlenkung oder Behinderung des Wasserabflusses sind auszuschließen. Insbesondere dürfen keine Querriegel entstehen, die den Wasserabfluss umlenken und dadurch andere Grundstücke gefährden.



Hochwassergefahrenkarte (HQ_{extrem} (hellblau) und HQ₁₀₀ (dunkelblau), geschützter Bereich bei HQ₁₀₀ (schraffiert)) mit schematischer Darstellung des Plangebiets (Quelle: LUBW 2019)

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Sanierungs- und Renovierungsarbeiten dürfen nicht in dem Zeitraum zwischen dem 15. März – 30. August durchgeführt werden.

Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Zur allgemeinen Vorgehensweise bei der Realisierung von Vogelnist- und Fledermauskästen finden sich Hinweise in Broschüren des Landratsamts Tübingen oder vom Naturschutzbund Deutschland (Landratsamt Tübingen 2015, Seiten 16 – 17 und S.20; Naturschutzbund Deutschland e.V. – NABU – 2002). Hersteller von Vogelnist- und Fledermauskästen z.B.: www.schwegler-natur.de ; www.nistkasten-hasselfeldt.de ; naturschutzbedarf-strobel.de

4.2 Gewässerrandstreifen

Auf die in den Gewässerrandstreifen geltenden gesetzlichen Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist u.a. nach § 38 WHG i.V.m. § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg die Errichtung von baulichen Anlagen verboten.

Der Gewässerrandstreifen der Bleiche liegt nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Es wird empfohlen, den gesamten Gewässerrandstreifen – sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Geltungsbereichs – einheitlich zu pflegen. Der Gewässerrandstreifen sollte als zweischürige Grünflächen angelegt und gepflegt werden. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut (Ufervegetation) zu verwenden. Das Mähgut ist abzufahren.

4.3 Grundwasser

Als Orientierungsgröße für eine Grundwasserstandshöhe können die Hochwasserspiegel der Vorfluter dienen (Bleichbach, Mühlbach, Kirnbach). Im Einzelfall sind durch Schürfgruben im Bereich der Baugrundstücke die Wasserstandshöhen zu ermitteln. Ggf. ist zum Bauantrag ein Geländeschnitt mit Eintrag der Grundwasserstände sowie der vorhandenen und künftigen Geländeoberkante (bezogen auf Meter über Normalnull) beizufügen.

4.4 Landwirtschaftliche Emissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis (u.a. Düngeverordnung) entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

4.5 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Talfüllungen (Auensand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 (<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, hingewiesen.

4.6 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).

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

Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden wird die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

4.7 Abfallrecht / Abfallwirtschaft

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.

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

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

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mul-

den, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Der anfallende Erdaushub bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sollte im Rahmen einer Abfallvermeidung als Erdmassenausgleich verwendet werden. Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten.

Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartiger Erdaushub eingelagert werden kann.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

4.8 Trinkwasseranlagen

Die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC- Spülleitungen 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.

Hinsichtlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes wird auf die Planungshilfe des Deutschen Tourismusverbandes eV (DTV) hingewiesen. Einrichtungen zur Trinkwasserversorgung (Versorgungsstationen) in diesem Gebiet sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten (u.a. DIN 2001-2).

4.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Einleiten von Stoffen in ein öffentliches Gewässer bzw. den Untergrund (Versickerung) bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dies gilt insbesondere auch für das Einleiten von Niederschlagswasser von gewerblichen Flächen in ein Gewässer oder in den Untergrund. In welchen Fällen eine Erlaubnisfreiheit besteht, regelt die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser. Auf der Homepage des Landkreises Emmendingen, unter Verwaltung & Service, Formulare, Amt für Wasser- und Bodenschutz sind weitere Hinweise im Merkblatt 11 (M11) zu finden (<https://www.landkreis-emmendingen.de/verwaltung-service/formulare/amt-fuer-wasserwirtschaft-und-bodenschutz>)

4.10 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.

Stadt Herbolzheim, den

Thomas Gedemer
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

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 Herbolzheim übereinstimmen.

Stadt Herbolzheim, den

Thomas Gedemer
Bürgermeister

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 Herbolzheim, den

Thomas Gedemer
Bürgermeister