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 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind die in § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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 jeweils angegebenen maximalen Wert der

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

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

1.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt über die Trauf- (TH) und die Gebäudehöhe (GH). Die Angaben sind der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 wird die Traufhöhe gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte und Straßenbelagoberkante) und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut senkrecht zur Gebäudemitte.

Die Erschließungsstraßen werden wie folgt bestimmt:

- Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2: Straße Oberärmel
- Allgemeines Wohngebiet WA3 und WA4: Straße Kirnburgblick

1.3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 wird die Gebäudehöhe gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte und Straßenbelagoberkante) und der obersten Dachbegrenzungslinie des Gebäudes senkrecht zur Gebäudemitte.

Die Erschließungsstraßen werden wie folgt bestimmt:

- Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2: Straße Oberärmel
- Allgemeines Wohngebiet WA3 und WA4: Straße Kirnburgblick

1.3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 ist die Trauf- und die Gebäudehöhe festgesetzt in Meter über Normalnull (m ü. NN). Die Traufhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungslinie.

Hinweis:
Zu den zulässigen (sichtbaren) Wandhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA5 siehe Örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.4.

1.3.5 Für Gebäude mit flachem bzw. flachgeneigten Dach gilt die jeweils festgesetzte Traufhöhe (TH) als maximale Gebäudehöhe (GH).

1.3.6 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden:

Ausnahmen von den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen Höhen dürfen aber, sofern sie bereits über den festgesetzten Höhen liegen, nicht weiter überschritten werden.

1.3.7 Die Höhe von Nebenanlagen wird auf 3,5 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme).

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

In den Baugebieten gilt die offene Bauweise.

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

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen in der Planzeichnung.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen davon sind Bepflanzungen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m.

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

1.7.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen für Garagen und Carports (GA/CP) zulässig.

1.7.2 Tiefgaragen, Kfz- und Fahrradstellplätze sind in allen Baugebieten zulässig.

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

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

Hinweis:
Zur zulässigen Höhe von Nebenanlagen, s. Ziffer 1.3.7 (Höhe baulicher Anlagen).

1.8.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz Verkehrs- und Gewerbelärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Schalldämmung der Außenbauteile

Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Straßen- und Betriebslärmeinwirkungen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der E-DIN 4109-1 vom Januar 2017 auszubilden. Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind die in der nachfolgenden Abbildung gemäß dem Verfahren der DIN 4109-2 (Stand: Juli 2016) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt. Ausgehend von diesen Außenlärmpegeln wird die erforderliche Luftschalldämmung $R'_{w,ges}$ der Außenflächen schutzbedürftiger Räume gemäß E-DIN 4109-1 (2017-01) wie folgt ermittelt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} + K_{AL}$

und $K_{AL} = 10 \cdot \lg (S_S/(0{,}8 \cdot S_G))$ in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)

mit

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

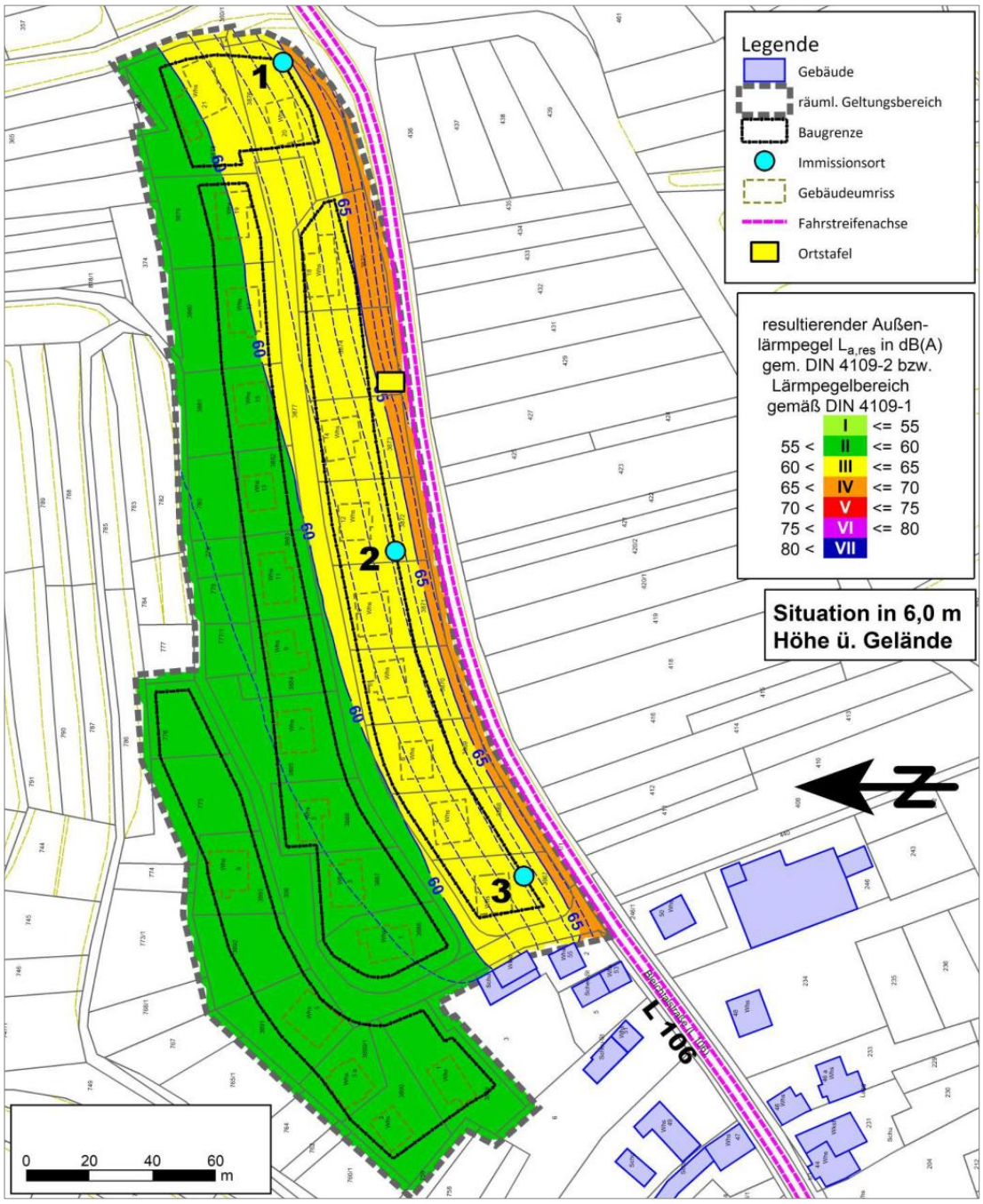
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

S_S = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m²

SG = Grundfläche des Raums in m²

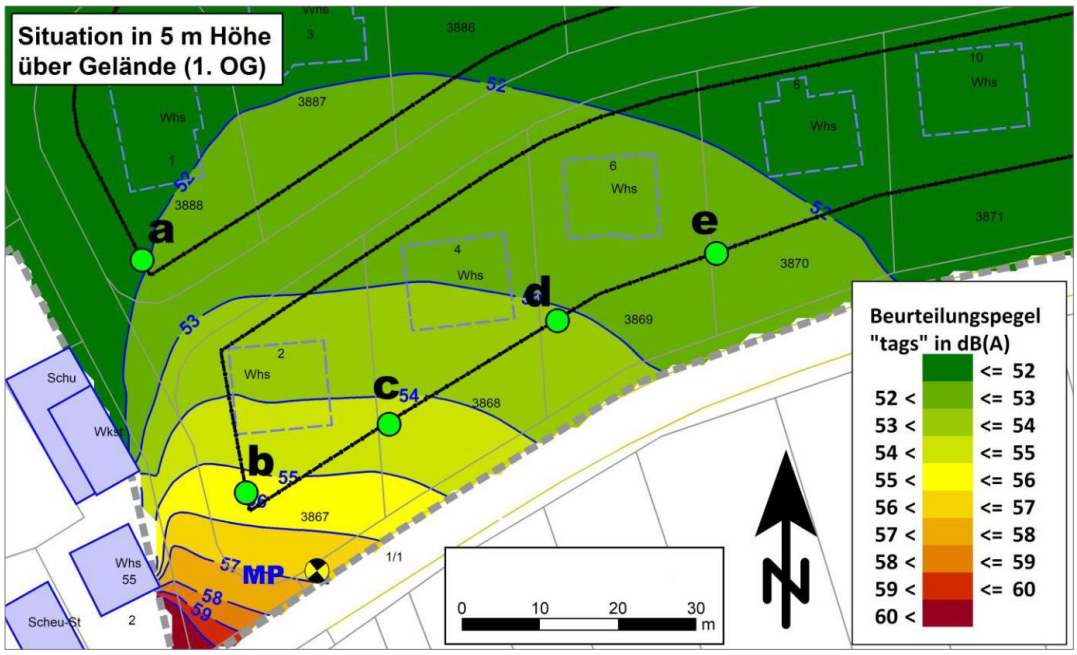
Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raums unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 (Stand: Juli 2016) beschriebenen Verfahren noch ein Korrekturwert K_{LPB} zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert *"… berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels"*.

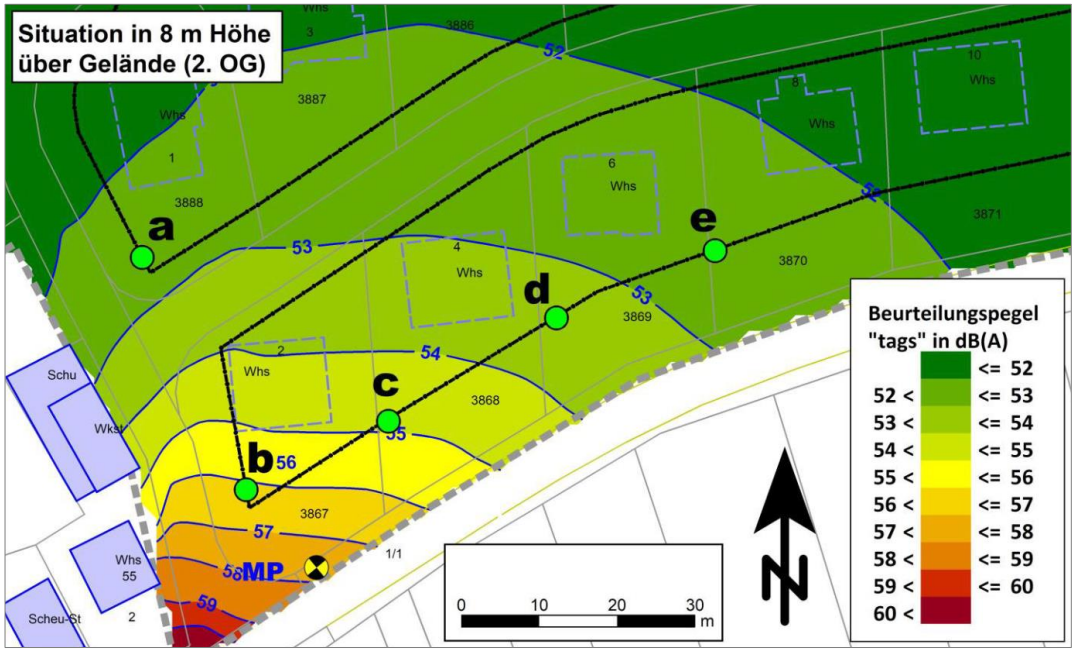


Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 (Stand: Juli 2016) reduziert werden.

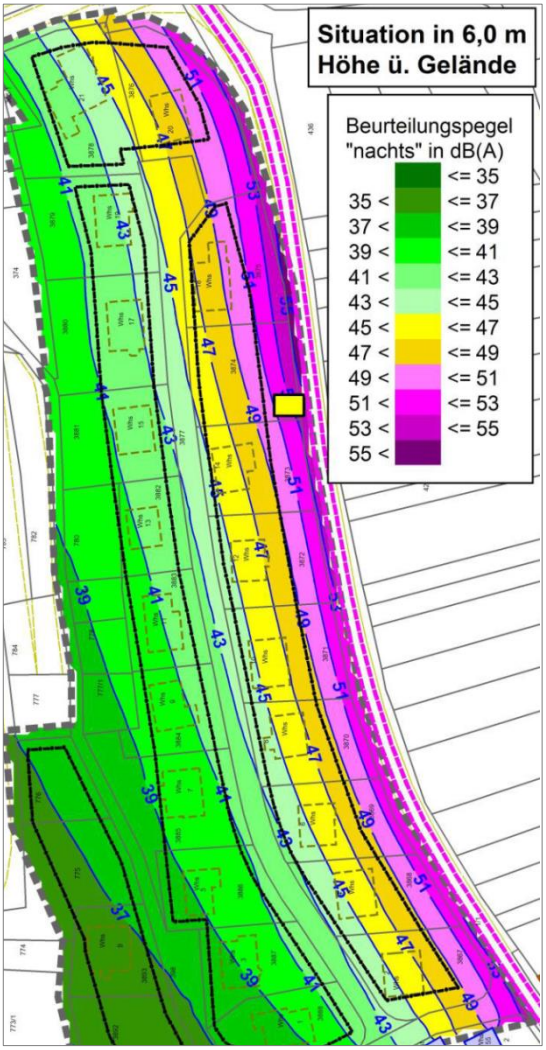
1.9.2 Ausschluss von öffenbaren Fenstern

Aufgrund des Gewerbelärms kommt es in einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 auf dem Flurstück Nr. 3867 zu einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwerts „tags“ von 55 dB(A) (gelb). In den von der Überschreitung betroffenen Bereichen (s. nachfolgende Abbildungen) sind im 1. und 2. Obergeschoss öffenbare Fenster in schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig.


Situation in 5 m Höhe über Gelände (1. OG)
a
b
c
d
e
MP
Beurteilungspegel "tags" in dB(A)
<= 52
52 < <= 53
53 < <= 54
54 < <= 55
55 < <= 56
56 < <= 57
57 < <= 58
58 < <= 59
59 < <= 60
60 <
0 10 20 30 m
N


Situation in 8 m Höhe über Gelände (2. OG)
a
b
c
d
e
MP
Beurteilungspegel "tags" in dB(A)
<= 52
52 < <= 53
53 < <= 54
54 < <= 55
55 < <= 56
56 < <= 57
57 < <= 58
58 < <= 59
59 < <= 60
60 <
0 10 20 30 m
N

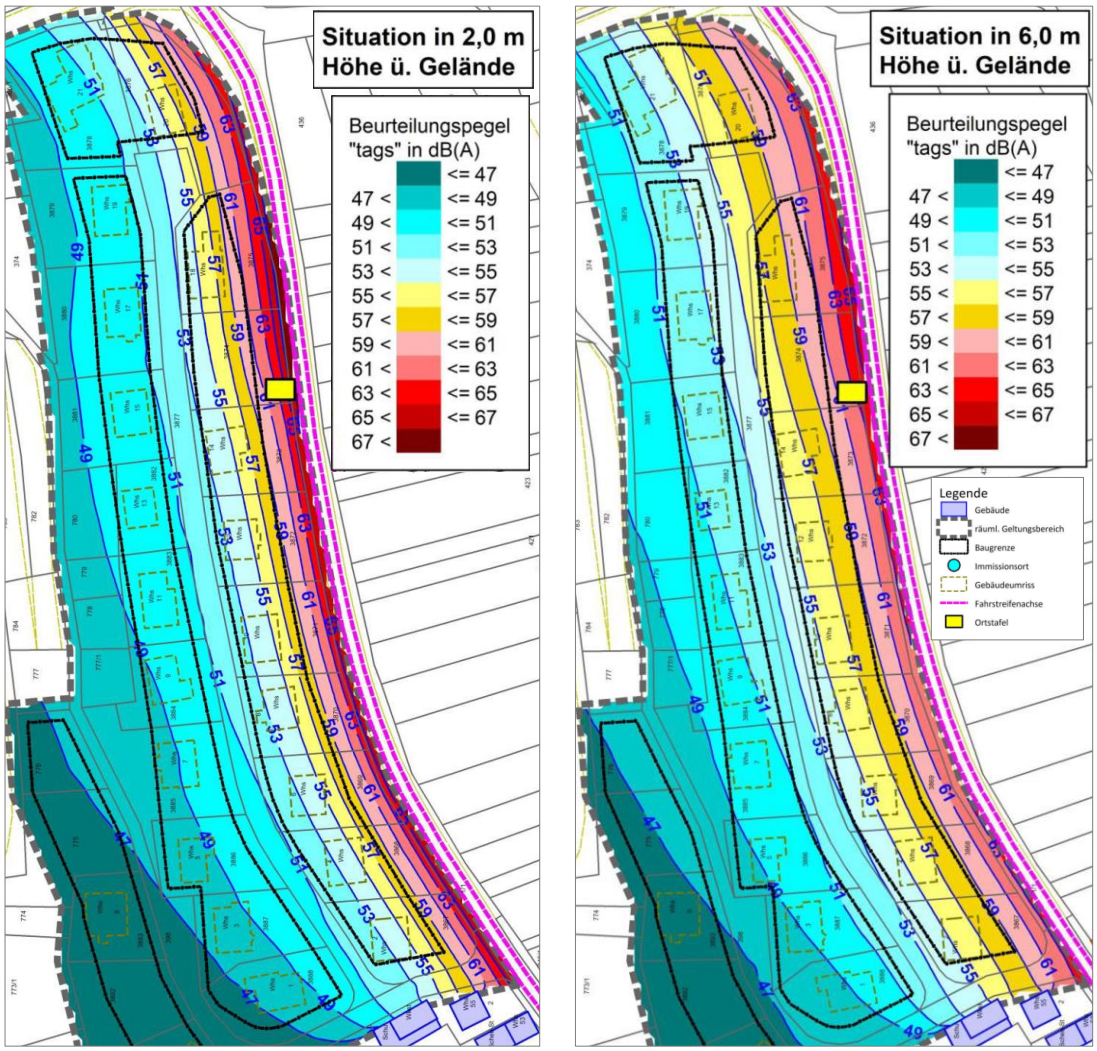
1.9.3 Lüftungsanlagen



Der für Allgemeine Wohngebiete maßgebende Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung von 49 dB(A) (helllila) wird in einem Teilbereich des Baufensters im Allgemeinen Wohngebiets WA1 überschritten. Bei Umbau- und Neubaumaßnahmen sind zum Schlafen genutzte Räume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle in diesem Bereich deshalb mit einer mechanischen Lüftungsanlage zu versehen.

1.9.4 Ausschluss von Außenwohnbereichen

Der für Allgemeine Wohngebiete maßgebende Immissionsgrenzwert "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) (hellrosa) wird entlang der L106 im Allgemeinen Wohngebiet WA1 in einem kleinen Bereich überschritten. Deshalb ist bei Umbau- und Neubaumaßnahmen im Bereich zwischen der L106 und der 59 db(A)-Isophone (s. nachfolgende Abbildung) auf die Anordnung eines Außenwohnbereichs (z.B. Terrassen, Balkone) zu verzichten. Ausgenommen ist eine Situation, bei der der Außenwohnbereich objektspezifisch geschützt wird (z. B. durch eine Teilverglasung eines Balkons, durch eine hinreichend hohe Brüstung einer Dachterrasse u. ä.).



1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen i.S.d. § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

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

1.11.1 Es dürfen nur Fassadenfarben und –putze ohne Biozide verwendet werden.

1.11.2 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, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers (streulichtarm).

1.11.3 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.

1.11.4 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind 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.

1.11.5 Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) eingreifen, sind nicht zulässig. Bis mindestens zum Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen.

Hinweis:
Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten zu ermitteln.

1.11.6 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 10° sind zu mindestens 80% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 10,0 cm). Von einer Begrünung ausgenommen sind untergeordnete Dächer wie Eingangsüberdachungen sowie Dachflächen, die als Terrasse oder für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis:
Empfehlungen zu Pflanzenarten für die Dachbegrünung, s. Anhang Ziffer 4.2.

1.12 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB)

1.12.1 In das Biotop (F1 in der Planzeichnung, „Hohlweg O Bleichheim, 'Hasenacker'“) darf nicht eingegriffen werden. Das Biotop ist zu erhalten.

1.12.2 Pro angefangene 300,0 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder heimischer Laubbaum sowie je ein Strauch zu pflanzen. Ein Baum kann durch zwei Sträucher ersetzt werden. Bereits bestehende Gehölze können angerechnet werden. Es sind die Arten aus der Pflanzliste im Anhang Ziffer 4.1 zu verwenden.

1.12.3 Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste im Anhang Ziffer 4.1 gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.

1.12.4 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.

1.12.5 Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

1.12.6 Für die Wiesenansaat / Staudensaum ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

1.12.7 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Hinweis:
Die Stadt Herbolzheim kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

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 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

2.1 **Dachform** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die zulässigen Dachformen- und –neigungen für Hauptgebäude sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

2.2 **Dacheindeckung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rote bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton und Beton zulässig. Ausgenommen davon sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10°.

Hinweis:
Zur Dachbegrünung von flachen und flachgeneigten Dächern, s. planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.11.6.

2.2.2 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.).

2.3 **Dachaufbauten** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.3.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte / Negativbauten sind erst ab einer Dachneigung von 25° und bis zu 1/2 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.

2.3.2 Der Abstand der Dachaufbauten, Dacheinschnitte / Negativbauten zu den Ortgängen muss – horizontal gemessen - mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.

2.3.3 Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss – vertikal gemessen - min-destens 0,5 m betragen.

2.3.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind im Plangebiet generell zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.4 **Sichtbare Wandhöhe** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 darf die sichtbare Wandhöhe von Hauptgebäuden maximal 9,0 m betragen (gemessen an der Traufseite). Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

2.6 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.6.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

2.6.2 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m. Ausgenommen davon sind erforderliche Stützmauern. Diese sind in Trockenbauweise (Naturstein, Kantenlänge < 80 cm) auszuführen. Stützmauern ab einer Höhe von mehr als 1,5 sind als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung auszubilden.

2.6.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sind nicht zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

2.6.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,5 m.

2.7 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.7.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig.

2.7.2 Satellitenantennen sind farblich der dahintergelegenen Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2.9 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene, mindestens 30,0 cm mächtige Bodenschicht zu versickern, sofern dies der Boden zulässt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen. Ausgenommen hiervon, ist die als Altlastenverdachtsflächen dargestellte Fläche (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 12/2015). (s. Hinweis 3.1). Ist eine Versickerung nicht möglich bzw. zulässig, so ist das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisternen oder in grundstückseigenen Retentionsmulden zurückzuhalten und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben (max. 0,2 l/s je 100,0 m² versiegelter Grundstücksfläche). Je angefangene 100,0 m² versiegelter Grundstücksfläche sind 2,5 m³ Retentionsvolumen vorzuhalten.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten und Bodenschutz

3.1.1 Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hin:

Nr.	Verdachts-flächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbei-tungsstrand	Altlastenrelevanz
1	Altstandort	ATG An-triebstechnik Kirnburgblick	06054	historisch erfasst	Entsorgungsrele-vanz

Bauvorhaben auf der genannten Fläche sind zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub kann ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub kann ggf. erhöhte Entsorgungskosten verursachen. Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem genannten Bereich ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

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

3.1.3 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

3.2 Abfallrecht / Abfallwirtschaft

3.2.1 Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich- rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.4 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).

3.2.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und Schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, 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.

3.2.6 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

3.2.7 Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden Abbruchabfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

3.2.8 Getrennt zu sammeln und zu entsorgen sind nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) die beim Abbruch anfallenden Fraktionen aus Glas, Kunststoffen, Metallen einschließlich Legierungen, Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Holz, Dämmmaterialien, Bitumengemische und Baustoffen auf Gipsbasis. Hierüber hat eine Dokumentation im Sinne von § 8 Abs. 3 GewAbfV zu erfolgen. Sollte eine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sein, ist dies entsprechend mit Begründung zu dokumentieren. Gemischte Abfälle sind einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage im Sinne der GewAbfV zuzuführen.

3.2.9 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.

3.2.10 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: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im nördlichen Teil des Plangebiets pleistozäner Löss und holozäne Abschwemmmassen, im südlichen Teil holozäner Auensand jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auensands 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 Baugrubensiche-

rung) 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.

3.4 Trinkwasseranlagen

Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden, sind entsprechend anzuzeigen (TrinkwV § 13, Abs. 4). Zudem wird bei entsprechenden Planungen auf die regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb solcher Anlagen hingewiesen.

3.5 Leitungsnetz (Netze BW)

3.5.1 Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung des Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen im Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.

3.5.2 Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets wird auf die Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

3.5.3 Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

3.5.4 Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH
Meisterhausstr. 11
74613 Öhringen

Tel. (07941)932-449
Fax. (07941)932-366
Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

3.6 Starkregengefahr

Neben einer Hochwassergefahr im Umkreis von Gewässern, rückt auch die Starkregengefahr immer stärker in den Fokus. Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/ Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregen-angepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) wird hingewiesen.

3.7 Artenschutz

3.7.1 Bei größeren Eingriffen im Untersuchungsbereich werden artenschutzrechtliche Untersuchungen im Eingriffsraum für die betroffene Avi- und Herpetofauna empfoh-

len. Wenn bestehende Gebäude abgerissen werden sollen ist eine Prüfung auf eine Besiedelung durch Fledermäuse durch eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

3.7.2 Artenschutzrechtliche Prüfungen inklusive Benennung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen müssen auf Ebene konkreter Bauanträge abgearbeitet werden.

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

3.8 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

3.8.1 Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten.

3.8.2 Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

3.8.3 Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland.

3.9 Denkmalschutz, Bodenfunde

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.

4 ANHANG

4.1 Pflanzliste 1

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cydonia oblonga	Quitte	
Malus domestica	Wildapfel	
Mespilus germanica	Mispel	
Pyrus pyraster	Wildbirne	
Sorbus aria	Mehlbirne	
Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus tominalis	Elsbeere	

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

Alnus glutinosa	Schwarzerle	allergen
Betula pendula	Hänge-Birke	
Populus tremula	Zitter-Pappel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	vogelfrüchtig
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	vogelfrüchtig
Rosa corymbifera	Heckenrose	vogelfrüchtig
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix triandra	Mandel-Weide	

Große Sträucher

Corylus avellana	Hasel	allergen
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	vogelfrüchtig
Prunus spinosa	Schlehe	vogelfrüchtig
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	

Obstbäume

Cydonia oblonga	Quitte
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus in Sorten	Bittenfelder
	Bohnapfel
	Boskoop
	Brettacher
	Jakob Fischer

	Rhein. Krummstiel
	Spätblühender Wintertafelapfel
	Teuringer Rambour
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Pyrus in Sorten	Gelbmöstler
	Grüne Jagdbirne
	Oberösterr. Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Wilde Eierbirne
	Wildling von Einsiedeln
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus tominalis	Elsbeere

4.2 Pflanzliste 2 - empfohlene Pflanzenarten für die Dachbegrünung

Gräser u.a.

Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca cinerea	Blauschwingel
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras

Kräuter u.a

Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Campanula-Arten	Glockenblume
Dianthus-Arten	Nelken
Sedum-Arten	Fetthenne (für eine schnelle Deckung)
Thymus-Arten	Thymian

Stadt Herbolzheim, den

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

Thomas Gedemer
Bürgermeister

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