

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO): Sondergebiet „Hotel“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Hotel“ dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften. Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen zur Betreibung eines Hotel- und Beherbergungsbetriebs
- Schank- und Speisewirtschaften, die in einem baulichen und betrieblich-funktionellen Zusammenhang mit dem Hotel- bzw. Beherbergungsbetrieb stehen
- zugehörige Wellness-, Fitnessbereiche sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume
- die für die Nutzung des Hotel- und Restaurantbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude
- Stellplätze und Carports
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächen (GR), die maximale Gebäudehöhe (GH max.) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse (Z).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als maximale Gebäudehöhe gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe.

1.3.2 Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe wird eine Höhe von 170,60 m ü. NN festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.

1.3.3 Überschreitung der Gebäudehöhe

Anlagen für solare Energiegewinnung dürfen die Gebäudehöhe um max. 1,0 m überschreiten.

Erforderliche technische Anlagen dürfen die Gebäudehöhe auf max. 10 % der Dachfläche um max. 3,0 m überschreiten.

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

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

1.5.1 Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 80 % der Grundstücksfläche überschritten werden.

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

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

1.7.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.7.2 Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der dafür vorgesehenen Zonen (CP) zulässig.

1.7.3 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der dafür vorgesehenen Zonen (ST) zulässig.

1.7.4 Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet 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 m³ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der dafür vorgesehenen Zonen (NA) zulässig.
- 1.8.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

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

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z.B. Nebenanlagen, Bäume) freizuhalten.

1.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

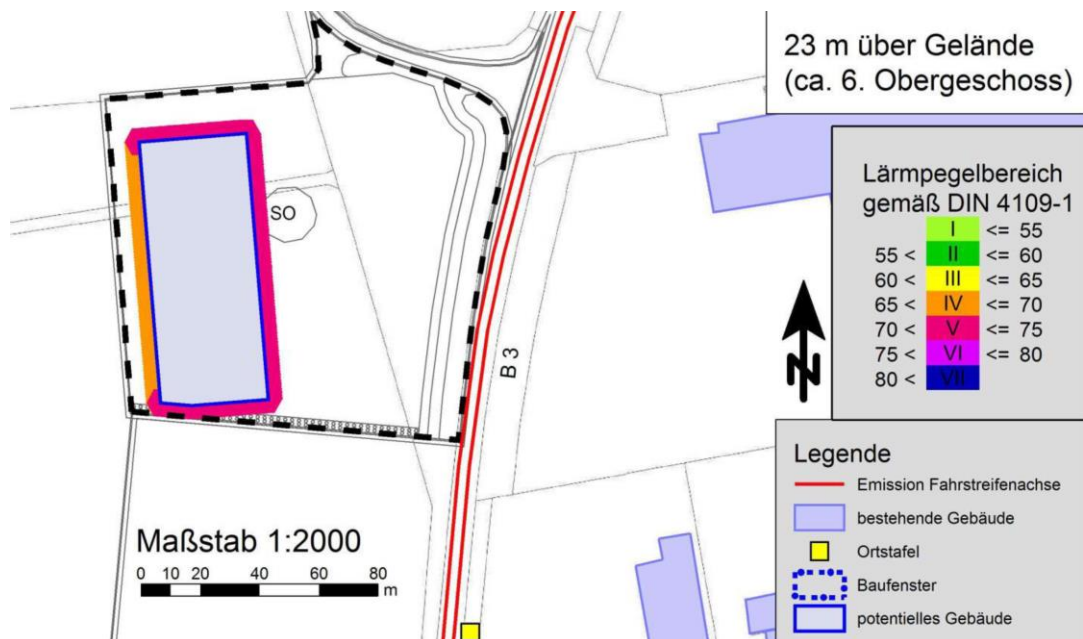
In der Planzeichnung werden entlang der B3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

1.11 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.11.1 Entsprechend Planeintrag sind die Flächen „LR1“ mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers (Telekom) zu belasten. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.
- 1.11.2 Entsprechend Planeintrag sind die Flächen „LR2“ mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers der Wasserversorgung zu belasten. Die Zugänglichkeit der Leitung ist zu gewährleisten.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.12.1 Im Planungsgebiet sind aufgrund des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) die folgenden Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.
- 1.12.2 Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen
- 1.12.2.1 In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen, müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämm-Maße (R_{w,res}) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich erforderlich sind.
- 1.12.2.2 Die nachfolgend festgesetzten Lärmpegelbereiche (s. Abbildung) gelten dabei nicht nur für die Ränder der Baugrenzen, sondern ebenso für alle Fassadenseiten gleicher Ausrichtung.



- 1.12.2.3 Die für das 6. Obergeschoss (23 m über Gelände) angegebenen Lärmpegelbereiche gelten auch für das Erd- bis 5. Obergeschoss.
- 1.12.2.4 Für Räume, die definitiv als Schlafräume ausscheiden, ist der Lärmpegelbereich IV anzunehmen.
- 1.12.2.5 Die folgende Tabelle der DIN 4109 gibt für jeden Lärmpegelbereich in Abhängigkeit von der Raumnutzung das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß an.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	*	50

(Quelle: DIN 4109, Tabelle 8)

*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Begebenheiten festzulegen

1.12.3 Belüftung von Schlafräumen / Übernachtungsräume

Schlafräume bzw. Übernachtungsräume sind mittels einer mechanischen Lüftungsanlage zu belüften.

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

- 1.13.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.).
- 1.13.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer oder Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metalle zu besorgen ist.
- 1.13.3 Die Außenbeleuchtung sowie beleuchtete Werbeanlagen sind energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die geplante Leuchtreklame ist nach oben sowie zu beiden Seiten abzuschirmen.
- 1.13.4 Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass bauliche Anlagen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Hinweise:

- Grundwasserstandangaben:
MHW: 167,40 m ü NN
HHW: 168,45 m ü NN

Die Grundwasserstände wurden mangels geeigneter Grundwassermessstellen aus Daten umliegender Messstellen abgeleitet. Sie sind daher mit einer Unsicherheit behaftet und durch Messstellen vor Ort zu verifizieren.
- Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen, die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.
- Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) eingreifen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die geplante Bebauung liegt im Bereich des HQ extrem. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

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

- 1.14.1 Gehölzpflanzung nördliche Geltungsbereichsgrenze (F1 in der Planzeichnung)
In einem 1,5 m breiten Streifen gemäß Planeintrag ist eine einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern der Pflanzliste in Anhang 1 zu pflanzen.
- 1.14.2 Gehölzpflanzung westliche Geltungsbereichsgrenze (F2 in der Planzeichnung)

In einem 3 m breiten Streifen gemäß Planeintrag ist eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern der Pflanzliste in Anhang 1 zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt im Abstand von 1,5 m auf 1,5 m zu pflanzen. Die Hecke ist auf mindestens 2/3 der Länge gruppenweise zu pflanzen. Die Gruppen sind auf die Gesamtlänge zu verteilen.

1.14.3 Gehölzpflanzung südliche Geltungsbereichsgrenze (F3 in der Planzeichnung)

Das bestehende Feldgehölz ist durch eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern der Pflanzliste in Anhang 1 auf einem 3 m breiten Streifen gemäß Planeintrag zu ergänzen. Die Sträucher sind versetzt im Abstand von 1,5 m auf 1,5 m zu pflanzen. Die Hecke ist auf mindestens 2/3 der Länge gruppenweise zu pflanzen. Die Gruppen sind auf die Gesamtlänge zu verteilen.

1.14.4 Im Baugebiet ist je 6 Kfz-Stellplätze mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mind. 12/14) zu pflanzen (s. Pflanzliste in Anhang 1).

1.14.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie sind zweischürig zu mähen. Bei einer Einsaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

1.14.6 Es sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben) zu verwenden.

1.14.7 Um eine hohe Artenvielfalt zu erreichen, sind bei Pflanzung der Hecken auf den Flächen F1, F2, F3 mindestens zehn verschiedene Baum- und Straucharten, darunter mindestens drei vogelfruchtige, zu verwenden. Um die Ziele des Artenschutzes zu erreichen ist eine möglichst hohe Zahl an Arten anzustreben.

1.14.8 Auf den Flächen F1, F2, F3 ist das Pflanzen von giftigen Arten (s. Pflanzliste in Anhang 1) nicht zulässig.

1.15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 b) BauGB

1.15.1 Bäume an der Umgehungsstraße (innerhalb der öffentlichen Grünfläche)

Die 5 Bäume (4 Hainbuchen, 1 Kirsche) an der Umgehungsstraße sind zu erhalten. Aus verkehrstechnischen Gründen sind bei Abgang keine Ersatzpflanzungen am Standort vorzusehen.

1.15.2 Feldgehölz entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (F3 in der Planzeichnung)

Der Teil des Feldgehölzes im Süden (F3, Eingrünung Fußballplatz), der sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, ist zu erhalten.

1.15.3 Neu zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher

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

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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

2.1.1 Dachform / Dachneigung

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Dacheindeckung / Dachaufbauten

- 2.1.2.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche für technische Dachaufbauten, für Anlagen für die solare Energiegewinnung und Dachterrassen. Die Mindestsubstrathöhe muss 5 cm betragen.
- 2.1.2.2 Die Dächer von Garagen und Carports sind entweder extensiv zu begrünen oder mit Anlagen für die solare Energiegewinnung zu bestücken.
- 2.1.2.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.

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

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

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

- 2.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m, bezogen auf die nächstgelegene Straßen- bzw. Gehwegoberkante, nicht überschreiten.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.3 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

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

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

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

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

2.6 Werbeanlagen

2.6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.

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

2.6.3 Freistehende Werbeanlagen sind im Plangebiet in Form von Hinweisschildern und Fahnen zulässig. Hinweisschilder dürfen eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Fahnen sind bis zu einer Höhe von max. 9,0 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände (nach Durchführung der Baumaßnahme).

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

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

2.6.6 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden und müssen einen Abstand von min. 20 m zum Fahrbahnrand der B3 einhalten.

2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)

2.7.1 Auf dem Baugrundstück sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

2.7.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

2.7.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

2.7.4 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigo-
len, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

2.7.5 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

3 HINWEISE

3.1 Gashochdruckleitung

3.1.1 Gashochdruckleitung innerhalb des Plangebiets

Am östlichen Plangebietsrand verläuft eine Gashochdruckleitung mit entsprechenden Steuerkabeln. Diese sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestands, des Betriebs und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6,00 m Breite (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) verlegt (s. Darstellung in der Planzeichnung).

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige Anbauten dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig.

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind Sicherheitsabstände gemäß den Vorgaben des DVGW-Regelwerkes GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau, zu beachten. Gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen zu vereinbaren.

3.1.2 Gashochdruckleitung außerhalb des Plangebiets

Auf der Gemarkung Herbolzheim verlaufen westlich und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „SO Hotel Neues Stockfeld“ in den Flst. Nr. 9823; 9786; 9788, die Rheintalsüdleitung RTS 2 DN 300 MOP 64 bar und parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Bei Näherungen an die Anlagen der terranets bw GmbH sind für eine Einweisung in die Anlagen der terranets bw GmbH vor Ort, über unsere E-Mailadresse leitungsaus-kunft@terranets-bw.de entsprechende Erkundigungen einzuholen.

3.2 Artenschutz

3.2.1 Die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung von Vegetation, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten, u.a. Eulen- und Spechtarten, bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der beginnenden Baufeldräumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle stattfinden, die für bestimmte Arten eine Nestersuche beinhaltet. Sollte der begründete Verdacht auf eine Brut bestehen oder ein Nest gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

3.2.2 Es muss sichergestellt werden, dass sich zu Beginn der Fortpflanzungszeit der Kreuzkröte (witterungsabhängig Mitte März bis Anfang April) keine geeigneten temporären Gewässer im Gebiet befinden bzw. solche durch Umbrechen nach

gängiger landwirtschaftlicher Praxis unbrauchbar gemacht werden. Dies trifft im Speziellen auf mögliche Pfützen auf den Feldwegen zu. Sollte dies nicht möglich sein, muss vor Beginn der Baufeldräumung im Planungsgebiet durch eine fachkundige Person sichergestellt werden, dass in auftretenden Kleingewässern keine Fortpflanzungsstadien der Kreuzkröte vorkommen.

3.3 Hochwasserrisiko

- 3.3.1 Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem des Bleichbachs (mehrere Hochwasserrückhaltebecken im Oberlauf und Dämme im Bereich der Ortslage von Herbolzheim) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiets reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr beim Versagen der Schutzeinrichtungen und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Die Wasserspiegellage für ein HQ_{extrem} liegt im Bereich des Bebauungsplans bei max. 170,1 m ü. NN.
- 3.3.2 Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten in Überschwemmungsgebieten besondere Schutzvorschriften.
- 3.3.3 Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.
- 3.3.4 Aufgrund des verbleibenden Risikos wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.



Kartenausschnitt, Lage des Plangebiets im HQ-Extrem, Quelle: LUBW 2017

3.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Hochflutlehmen unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 hingewiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.5.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke 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. Zu Verminderung vermeidbarer

Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Abfallrecht / Abfallwirtschaft

3.6.1 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.

3.6.2 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.

3.6.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.6.4 Es wird auf die Einhaltung der Belange der Müllabfuhr „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“ hingewiesen.

3.6.5 Im Rahmen der Tiefbauplanungen Möglichkeiten zur Vermeidung von Erdaushub vor Ort gem. § 6 KrWG (Abfallvermeidung) bei der Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher gesetztem Geländeniveau (Erdmassenausgleich). Für gering belastetem Bodenmaterial kommen als Verwertung bodenähnliche Anwendungen, z. B. im Landschaftsbau, sowie Verfüllung von Abgrabungen

infrage; höher belastetes Material kann ggfs. in technische Bauwerke eingebaut werden. Dies kann auch ein wertvoller Beitrag des Umweltschutzes für ein kostengünstigeres Bauen aufgrund entfallender Erdaushub-Entsorgungskosten sein und spart zudem die kostbaren kommunalen Deponiekapazitäten.

3.7 Nutzung von Regenwasser

- 3.7.1 Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC- Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden.
- 3.7.2 Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.8 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.10 Herkunft von Gehölzarten

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. Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 6: Oberrheingraben oder 7: Süddeutsches Hügel und Bergland.

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Stadt Herbolzheim, den

Gedemer
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

4 ANHANG

4.1 Anhang 1: Pflanzliste

4.1.1 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 pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

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

4.1.2 Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	vogelfruchtig
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	giftig, vogelfruchtig
Ligustrum vulgare	Liguster	giftig, vogelfruchtig
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	vogelfruchtig
Rosa corymbifera	Heckenrose	vogelfruchtig
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix triandra	Mandel-Weide	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	giftig, vogelfruchtig

Große Sträucher

Corylus avellana	Hasel	allergen
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn	giftig, vogelfruchtig
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	giftig, vogelfruchtig
Frangula alnus	Faulbaum	giftig, vogelfruchtig
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	vogelfruchtig
Prunus spinosa	Schlehe	vogelfruchtig
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	giftig, vogelfruchtig
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	

	Salix viminalis Sambucus nigra	Korb-Weide Holunder	giftig, vogelfruchtig
4.1.3	Obstbäume Cydonia oblonga Malus sylvestris Malus in Sorten Mespilus germanica Pyrus pyraeaster Pyrus in Sorten Prunus avium	Quitte Holzapfel Bittenfelder Bohnäpfel Boskoop Brettacher Jakob Fischer Rhein. Krummstiel Spätblühender Wintertafeläpfel Teuringer Rambour Mispel Wildbirne Gelbmöstler Grüne Jagdbirne Oberösterreich. Weinbirne Schweizer Wasserbirne Wilde Eierbirne Wildling von Einsiedeln Vogelkirsche	
4.1.4	Wildobst Cydonia oblonga Malus domestica Mespilus germanica Prunus avium Pyrus pyraeaster Sorbus aria Sorbus domestica Sorbus torminalis	Quitte Wildäpfel Mispel Vogelkirsche Wildbirne Mehlbeere Speierling Elsbeere	