

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) der 1. Änderung gelten für den Änderungsbereich folgende planungsrechtliche 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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA3) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA3 festgesetzt.
- 1.1.2 Im WA3 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 Im WA3 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 der Nutzungsschablone zum Deckblatt zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen (TH, FH),
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z).

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

- 1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) wird in Abhängigkeit zur gewählten Dachform festgesetzt, s. Ziffer 1.3.3. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.2 Die maximale Firsthöhe (FH) wird in Abhängigkeit zur gewählten Dachform festgesetzt, s. Ziffer 1.3.3. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.
- 1.3.3 Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit der Dachform:

Dachform	TH	FH
Satteldach (SD)	7 m	12 m
Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)	7 m	9,5 m

- 1.3.4 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird eine Höhe von 187,8 Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil (Deckblatt).
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen (GA), Carports (CA) und Nebenanlagen (NA) mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind im Baugebiet nur innerhalb der Baugrenzen gemäß Deckblatt zulässig. Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6.2 Oberirdische, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sowie Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.6.3 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.7 Öffentliche Grünfläche „Spiel-, Bolz- und Festplatz“** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel-, Bolz- und Festplatz“ sind Freiraummöblierungen, Spielgeräte, Grillstellen und befahrbare Wegeflächen zulässig. Darüber hinaus sind auch Nebengebäude (z.B. Hütte, Pavillon, Unterstand, Sanitäranlagen) zulässig, wobei die Summe der Grundfläche der Nebengebäude max. 125 m² betragen darf. Die Nebengebäude dürfen eine max. Höhe von 3,5 m (bezogen auf das natürliche Gelände - es gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeeckpunkte) nicht überschreiten. Zusätzlich können Anlagen zugelassen werden, soweit diese mit dem Zweck der öffentlichen Grünfläche vereinbar sind.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Es dürfen nur Fassadenfarben und –putze ohne Biozide verwendet werden.
- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Fassaden sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.8.3 Oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Wege- und Platzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, sonstige wasserdurchlässige Pflastermaterialien) auszuführen.
- 1.8.4 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 eines Ingenieurbüros zu ermitteln.

- 1.8.5 Die Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 10° sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 5 cm). Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen ist zulässig.
- 1.8.6 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 3.000 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. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.
- 1.8.7 Im Plangebiet sind 10 Vogelnistkästen in min. 2 m Höhe und 3 Fledermausnistkästen in min. 3 m Höhe über dem Gelände oder an den Gebäuden anzubringen. Die Vogelnistkästen sind zu Beginn der ersten Brutsaison nach den Gehölzrodungen aufzuhängen, spätestens bis Ende Februar.

1.9 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.9.1 Im Baugebiet sind je Baugrundstück min. ein standortgerechter und hochstämmiger Obst- oder Laubbaum aus der Pflanzliste 1 oder 3 und zwei heimische Sträucher aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen. Bereits auf der Fläche bestehende Bäume und Sträucher können bei Erhalt entsprechend angerechnet werden.

Pflanzliste 1 – Heimische Laubbäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Pflanzliste 2 – Heimische Sträucher:

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>(Viburnum lantana)</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Pflanzliste 3 – Regionale Obstbäume:

Wirtschafts- und Mostäpfel – Ältere Hauptsorten

Jakob Fischer, Brauner Matapfel, Boskoop, Gehrers Rambour, Joseph Musch, Bittenfelder, Goldpamäne, Maunzenapfel, Hauxapfel, Brettacher, Börtlinger Weinapfel, Grüner Gulderling, Lanes Prinz Albert, Linsenhofener Renette, kaiser Wilhelm, Schafnase, Klara-Apfel, St. Pauler Weinapfel, Rheinischer Winterrambour, Sauergrauwech, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Roter Bellefleur, Sonnenwirtsapfel, Rote Sternrenette, Thurgauer Weinapfel, Antonowka, Welschisner

Wirtschafts- und Mostäpfel – Südbadische Lokalsorten:

Kohlenbacher, Aujäger, Christkindler, Freiburger Renette, Himbeerapfel, Martinskracher, Maicher, Wachsrenette, Erdbeerapfel

Wirtschafts- und Mostbirnen

Bayerische Weinbirne, Gellerts Butterbirne, Boscs Flaschenbirne, Wilde Eierbirne, Schweizer Wasserbirne, Luxemburger Mostbirne, Pastorenbirne, Bartholomäusbirne, Großer Katzenkopf, Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Bestebirne, Böhmisches Birne

Wirtschafts- und Mostbirnen – Südbadische Lokalsorten

Fäßlebirne, Späte Muskateller, Würgelbirne, Pratteler Hasenbirne

Brennkirschen

Benjaminler, Didi, Dollenseppler, Sauerhäner, Rotstieler, Stettemer, Schwarzer Schüttler, Wölflisteiner, Schwarze Königin (Herkunft: Kaiserstuhl)

Sauerkirschen

Morellenfeuer, Schattenmorelle, Ämli, Schwäbische Weinweichsel, Leitzkauer Preßsauerkirsche

Brennpflaumen

Deutsche Hauszwetschge, Haferpflaume, Löhrpflaume, Große Grüne Reneklode, Zibarten ("Zibärtle"), Nancy Mirabelle, Kandeler Zuckerzwetsche, Schöne von Löwen, Bühler Zwetsche, Wangenheims, Frühzwetsche, Wagenstadter, Schnaps-pflaume

Quitten

Portugiesische Birnenquitte, Lescovac "Riesenquitte", Champion

- 1.9.2 Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 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.

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

- 1.9.4 Für die Wiesenansaat / Staudensaum ist gebietsheimisches Saatgut (Ursprungsgebiet „Oberrheingraben (UG9)“) zu verwenden.

- 1.9.5 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.

1.10 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die bestehenden Gehölze entlang der Bleiche (F1 im Deckblatt) sind zu erhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablone zum Deckblatt zu entnehmen.
- 2.1.2 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 10° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zulässig.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune sowie braune Ziegel oder Dachsteine zulässig. Ausgenommen davon sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10°.

Hinweis:

Zur Dachbegrünung von flachen und flachgeneigten Dächern, s. planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.8.5.

- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe, offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.)
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte / Negativbauten sind ausschließlich bei Satteldächern und bis zu 1/2 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.
- 2.1.7 Der Abstand der Dachaufbauten, Dacheinschnitte / Negativbauten zu den Ortsgängen muss – horizontal gemessen - mindestens 1 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.1.8 Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.

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

- 2.2.1 Die unversiegelten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

- Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.
- Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen

oder hergestellt werden.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

- 2.3.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind nicht zulässig.
- 2.3.3 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.5 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Kfz-Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

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

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist in ausreichend dimensionierten Zisternen oder in grundstückseigenen Retentionsmulden zurückzuhalten und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben (max. 0,2 l/s je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche). Je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche sind 2,5 m³ Retentionsvolumen vorzuhalten.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten - Altstandort „AS Tankstelle Speidel“

Im Bebauungsplangebiet befindet sich folgende entsorgungsrelevante Fläche (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015), die im Rahmen der Umnutzung des Grundstücks berücksichtigt werden muss:

Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
Altstandort	AS Tankstelle Speidel	06072-000	Historisch erfasst, BN1	Entsorgungsrelevanz

Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung auf den genannten Flächen ist mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sein können.

Überschüssiger Bodenaushub, der auf den genannten Flächen bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Boden Verunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Altstandort ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

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

3.2 Abfallrecht

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.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

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 (z.B. bei Erschließungsarbeiten) 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.

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.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.3 Trinkwasseranlagen

Die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Es wird auf die Anzeigepflichten für 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, hingewiesen (TrinkwV § 13, Abs. 4). Zudem wird gem. § 17 (6) auf eine regelkonforme Herstellung sowie einen regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hingewiesen.

3.4 Bodenschutz

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.

3.5 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Verkarstungsfähige Gesteine im Untergrund sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen 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.

3.6 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen - der sich ab der Böschungsoberkante des Bleichbachs bemisst und eine Breite von 5 m hat - ist u. a. das Errichten von baulichen und sonstigen Anlagen verboten (§ 29 Wassergesetz BW i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz). Hierzu gehört auch das Verbot der Errichtung von (ggfs. baugenehmigungsfreien) Garagen, Carports, Stellplätzen, Zäunen etc. Auch das Entfernen von standortgerechten Gehölzen im Gewässerrandstreifen ist verboten.

3.7 Hochwassergefahr – Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}

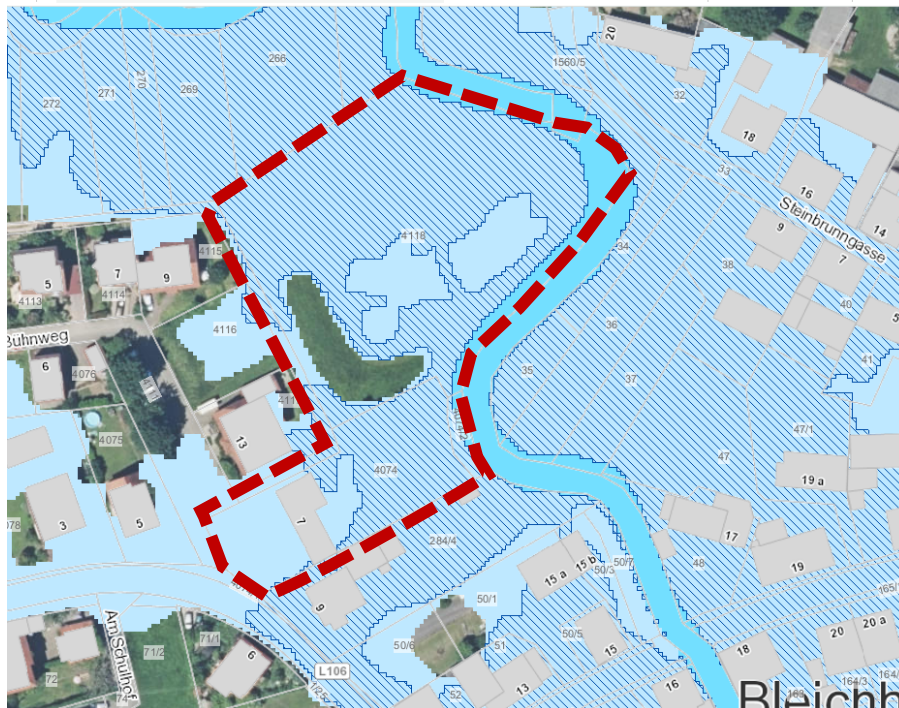
Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für einen überwiegenden Teil des Plangebiets eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an 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. Aufgrund des verbleibenden Risikos muss damit gerechnet werden, dass diesbezüglich nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für die Gebäude gewährt wird. Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.

Die Flächen des HQ_{extrem} werden 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.



Hochwassergefahrenkarte (HQextrem (hellblau)) und geschützter Bereich bei HQ100 (schraffiert)) mit schematischer Darstellung des Plangebiets (Quelle: LUBW 2023)

3.8 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.9 Artenschutz

Fällungen und Entfernung von Gehölzen sind gem. § 44 BNatSchG ausschließlich im Winterhalbjahr ab Oktober bis Ende Februar zulässig.

Herbolzheim, den

fsp.stadtplanung

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

Thomas Gedemer
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Herbolzheim übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Herbolzheim, den

Herbolzheim, den

Thomas Gedemer
Bürgermeister

Thomas Gedemer
Bürgermeister