

**1. Änderung
Bebauungsplan
"Sportgelände" in
Willstätt-Legelshurst
(Deckblatt)**

**Bebauungsvorschriften
Entwurf**

Stand: 30.08.2019

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S.65/73)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.
Die Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses mit Nebenräumen für Technik, Verwaltung und Einsatzleitung, Umkleide- und Sanitarräumen sowie Einsatzzentrale, Bereitschafts- und Schulungsräumen.

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl / Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Gebäudetrauf- und -firsthöhe.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) beträgt bei Betriebsgebäuden max. 0,80 m. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte bezogen auf

Hinterkante Gehweg bzw. Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) gemessen.

Die Obergrenzen der Gebäudetrauf- und -firsthöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Gebäudetraufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis zum oberen Anschluss der Wand (bei Flachdächern) gemessen.

Die Firsthöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

2.3 Bauweise

Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise nach § 22 (2) festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stellen eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

An allen Ausfahrten zu öffentlichen Straßen sind Sichtfelder freizuhalten, entsprechende Flächen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Die Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für die Einfriedung sowie für Hecken- und Gehölzpflanzungen.

2.7 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung

Anfallende Schmutz- und Regenwässer sind getrennt voneinander zu sammeln und in die öffentliche Kanalisation in der Urloffener Straße einzuleiten. Vor Übergabe in die öffentliche Kanalisation ist jeweils ein Übergabeschacht auf dem Grundstück herzustellen.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Schotterflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tropf- und Sauberkeitsstreifen unmittelbar entlang der Gebäudefassaden bis zu einer Breite von 0,75 m.

2.9 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.9.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Nichtüberdachte Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit Belägen anzulegen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster).

2.9.2 Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

2.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

A-3: Erhalt / Aufwertung der bestehenden Obstbaumwiesen

Die bestehenden Obstbaumwiesen sowie der sonstige Gehölzbestand auf Flurstück Nr. 4116 / 4117 sind in ihrem Bestand zu belassen und aufzuwerten. Dazu sind die vorhandenen Obstbäume einem entsprechenden Pflege- und Erhaltungsschnitt zu unterziehen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind 5 weitere Obstbäume mit alten Sorten (Hochstammware) zu ergänzen, Die Bäume sind den üblichen Erziehungs- bzw. Pflegeschnitten zu unterziehen.

Das Totholz abgängiger Einzelbäume ist, falls nicht von obstschädigenden Krankheitserregern befallen, auf der Fläche zu belassen.

Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.10 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

2.10.1 Anpflanzung

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind gemäß (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Artenauswahl hat gemäß der weiter unten aufgeführten Pflanzliste A mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. Dabei ist ein Verhältnis der Gehölzpflanzungen zur gesamten nicht überbaubaren Fläche von mindestens 15% einzuhalten.

Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

Es sind Flachdächer (FD) und Satteldächer (D) zulässig.

Die Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

3.2 Fassaden und Gebäudegestaltung

Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste in der Längsentwicklung zu gliedern.

3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, dass sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen.

Werbeanlagen dürfen das Gebäude höchstens 2 m überragen.

Unzulässig sind:

- Lichtwerbung in grellen Farben
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht

3.4 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

3.5 Grundstücksgestaltung

Die unbebauten Flächen privater Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen sind zu gestalten als:

- Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt
- Aufstellfläche für PKWs mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.

Die Flächen von Betriebshöfen sind, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen handelt, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Freiflächennutzung und -gestaltung sind in einem besonderen Plan zum Bauantrag darzustellen.

3.6 Einfriedungen

Parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen ($H_{\min} > 1,5$ m bis $H_{\max} = 2$ m) erst in einem Mindestabstand von 0,5 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. An den rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind Einfriedigungen ($H_{\max} = 2$ m) ohne Mindestabstand zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell unzulässig.

Maschendrahtzäune sind nur mit einer Hinterpflanzung (Hecke) zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegten Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

3.7 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

3.8 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) dürfen ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten (2500 K bis 3500 K) und insektendichte Lampengehäuse verwendet werden. Die Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken. Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

4 Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n) Hinweise zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von

Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

4.2 Grundwasserschutz

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

4.3 Hochwasserschutz

4.3.1 HQ extrem

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 6a BauGB im zeichnerischen Teil nachrichtlich als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet.

In diesen Gebieten sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten, um sicherzustellen, dass:

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig

durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

4.4 Archäologische Denkmalpflege

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.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.5 Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

4.6 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

4.7 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasserrisikobewusst Planen und Bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (<http://www.bmi.bund.de>) zu finden.

4.8 Hinweise zur Baudurchführung

Der Oberboden im Baubereich ist gesondert abzutragen und seitlich zu lagern. Die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg zum Umgang mit Böden sind zu beachten.

Baustellennebenflächen dürfen nur innerhalb des Geltungsbereiches bzw. außerhalb auf bereits versiegelten Flächen angelegt werden. Kommt es zu Bodenverdichtungen in später nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich, sind diese nach Fertigstellung zu lockern.

4.9 Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung/Störung von streng geschützten Arten und damit der Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Zum Schutz von Brutvögeln dürfen erforderliche Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Anfang März durchgeführt werden.
- Zum Schutz von Fledermäusen ist während des Sommerhalbjahrs auf Bautätigkeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeit zu verzichten.

4.10 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Willstätt, den

Achern, den

Christian Huber
Bürgermeister


D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90
Planaufsteller

5 Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **xx.xx.2019**. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Willstätt, den _____

Christian Huber
Bürgermeister

6 Pflanzliste

PFLANZLISTE A

Baumarten

| | |
|----------------|-----------------------|
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Traubenkirsche | (Prunus padus) |

Straucharten

| | | |
|-------------------------|----------------------|------------------|
| Hasel | (Corylus avellana) | |
| Gewöhnlicher Schneeball | (Viburnum opulus) | - schwach giftig |
| Rote Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) | - schwach giftig |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) | - giftig |
| Kornellkirsche | (Cornus mas) | |
| Rote Hartriegel | (Cornus sanguinea) | |