

1. Änderung Bebauungsplan "Schulgelände" in Willstätt

Bebauungsvorschriften Entwurf

Stand: 30.06.2020

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. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S.313) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S.161/186)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Schule" und "kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen". Zulässig ist eine Schule mit Mensa und öffentlicher Mediathek. Ebenfalls zulässig sind die für den Schulbetrieb erforderlichen Außenanlagen und Nebenanlagen (Schulhof, Schulgarten, Geräteschuppen etc.) sowie Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Theatervorführungen und ähnlichem.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Gebäudehöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt bei:

GH 1	max.	148,00 m + NN
GH 3	max.	155,50 m + NN

Für die Höhe maßgebend ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um 1,00 m überschritten werden.

Mit technischen Einrichtungen wie Aufzügen etc. kann auf maximal 5 % der Grundstücksfläche, die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe um 3,00 m überschritten werden.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil sind festgesetzt:

- Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Es sind Gebäude zulässig, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) errichtet werden, deren Längenentwicklung jedoch 50 m überschreiten darf.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1,50 m ist zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenze in den Gewässerrandstreifen durch genehmigungspflichtige Vorhaben ist zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 38 WHG und der § 29 WG (unbillige Härte) vorliegen..

2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Abwässer (Regen – und Schmutzwasser) sind getrennt voneinander zu sammeln und in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

2.7 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Gewässerrandstreifen

Im zeichnerischen Teil ist der Gewässerrandstreifen nachrichtlich als "Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 2 und 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)" gekennzeichnet.

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),

- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

HQ extrem

Im zeichnerischen Teil sind HQextrem-Überflutungsflächen 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.

2.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sofern keine gesonderten Pflanzvorgaben bestehen sind Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage von großflächigen Schotterschüttungen über 1,00 m² sind nicht zulässig. Traufstreifen in einer Breite bis zu 1,00 m unmittelbar entlang der Gebäudefassaden sind hiervon ausgenommen.

2.9 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9.1 Grundwasserschutz

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

2.9.2 Artenschutz

Eine Außenbeleuchtung der Fassaden und Außenbereiche zur alten Kinzig ist in einem Korridor von 10 m entlang des Gewässers nicht zulässig. Die übrige gewässernahe Beleuchtung darf nicht zur Alten Kinzig hin ausgerichtet sein.

2.9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahme

Eidechsenhabitat¹

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind zum Schutz und Erhaltung potenzieller Zauneidechsenpopulationen 4-5 Reisigbündeln (je 1 m³) auszubringen. Diese sind auf Durchwachsenschutz (Gummimatten oder Eichendielen) auf einer ca. 620 m² großen Ausgleichsfläche im Süden des Schulgeländes innerhalb des Geltungsbereiches zu lagern.

Die Population ist aus ihrem bestehenden Habitat, durch Abdeckung der Fläche mit weißer Plane, zu vergrämen. Die Vergrämungsmaßnahme ist wahlweise im Zeitraum April bis Mitte Mai oder im Zeitraum Mitte August bis Ende September durchzuführen.

Das bestehende Habitat ist durch einen Reptilienschutzzaun vor Neubesiedlung zu schützen. Um die Wirksamkeit des Schutzzauns zu sichern, ist dieser von Vegetation oder anderen möglichen Kletterhilfen frei zu halten.

Auf die nachrichtlich übernommenen Hinweise und die Maßnahmenbeschreibung in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen.

2.10 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB). Hierbei ist insbesondere die Uferbepflanzung im Bereich der "Alten Kinzig" zu erhalten und zu schützen. Auf die Hinweise zur Baudurchführung wird verwiesen.

Im zeichnerischen Teil sind Erhaltungsgebote für die bestehenden Bäume festgesetzt.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer zwischen 0° und 35° zulässig.

Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.

¹ Siehe hierzu auch: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, bhmp, Stand 09.07.2019 in der Anlage zur Begründung

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

4.1 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, hochwassergepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (<http://www.bmvi.de>) zu finden.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei Vorgaben im Vorfeld bzw. im Zuge der Baudurchführung handelt es sich um reine Verhaltensmaßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug, eine Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes ist deshalb nicht möglich. Sie werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und können als Nebenbestimmungen im Rahmen der Baugenehmigung aufgeführt werden.

4.2.1 Zeitliche Vorgaben für die Baufeldräumung (Artenschutz)

Im Rahmen der Baufeldräumung werden möglicherweise Brutvorkommen von Vögeln tangiert, weshalb Rodungsarbeiten nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden dürfen.

4.2.2 Baumerhalt - Auflagen zur Baudurchführung

Die im zeichnerischen Teil als "zu erhalten" gekennzeichneten Einzelbäume sowie die Bäume im Bereich der Uferbepflanzung entlang der "alten Kinzig" sind während der Bauphase durch Bauzaunelementen gegen Verletzungen, Befahren, Lagerung oder sonstige Baustellentätigkeiten zu sichern. Im Wurzelbereich dieser Bäume darf der Boden nicht abgetragen werden.

Sollten außerhalb des Gewässerrandstreifens einzelne Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm gefällt werden müssen, so ist dies erst nach Überprüfung des Baumes auf mögliche Höhlen und ggf. auf Nutzung derselben durch eine Umweltbaubegleitung.

4.2.3 Fledermausschutz - Auflagen zur Baudurchführung

Auf nächtliche Bauarbeiten während der Sommermonate (Anfang April bis Ende Oktober) sollte verzichtet werden.

4.2.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahme – Pflege und Überwachung

Eidechsenhabitat²

Zweimal jährliche Mahd im Umkreis von 7 bis 10 m um die Reisigbündel (Zeitraum erste Mahd: 20. Mai - 20. Juni, Zeitraum Mahd: 20. August - 20. September) mit nicht rotierendem Mähwerkzeug und Abräumung des Mahdgutes bei Lage in Wiese bzw. Integration in den Schulgarten.

Monitoring: Ein Jahr nach Fertigstellung der Bauarbeiten Überprüfung der Vorkommen/Habitateneignung auf der Maßnahmenfläche. Ggf. sind nachsteuernde weitere Maßnahmen zu ergreifen, um die Habitateneignung für die Zauneidechsen zu verbessern. Das Monitoring ist von einem geeigneten Sachverständigen durchzuführen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

4.3 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.

4.4 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Im Rahmen des Umbaus und Erweiterung der Moscherosch-Schule, Hornisgrindenstraße 2, Willstätt, wurden im Jahr 2016 im Zuge von Baugrunduntersuchungen erhöhte Arsen-, Blei- und Kupfergehalte festgestellt. Als Ursache hierfür sind auf ehemalige mittelalterliche bis frühneuzeitliche Bergbau- und Verhüttungsaktivitäten im Schwarzwälder Einzugsgebiet der Kinzig verantwortlich zu machen, bei denen schadstoffhaltige Mineralpartikel in die Kinzig gelangten und bei Überschwemmungsereignissen im Bereich der Rheinebene aufgelandet wurden. Der bei Bebaumaßnahmen im Bebauungsplangebiet aus 0 – 1 m Tiefe anfallende Erdaushub darf deshalb ohne weitere Schadstoffuntersuchungen nur innerhalb des Bebauungsplangebietes verwertet werden. Eine Verwertung/Entsorgung von überschüssig anfallenden Aushubmassen aus 0 – 1 m

² Siehe hierzu auch: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, bhmp, Stand 09.07.2019 in der Anlage zur Begründung

Tiefe außerhalb des Bebauungsplangebietes "Schulgelände", Gemeinde Willstätt, bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Hierzu sind die entsprechenden Überschussmassen zu beproben und abfallrechtlich zu klassifizieren. Der diesbezügliche Prüfbericht und das Probenvorbereitungsprotokoll (Siebung </> 2 mm) des Untersuchungslabors sind zusammen mit einem bebilderten Probennahmeprotokoll des Probennehmers dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorzulegen.

Grundsätzlich ist der gesamte Aushub 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).

Baumaschinen dürfen nur auf versiegelten Bereichen geparkt werden. Im Falle eines baubedingten Ölunfalls ist der verunreinigte Boden umgehend auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Baustellenebenenflächen 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.

4.5 Grundwasserstände / Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nur ausnahmsweise zugestimmt werden.

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 Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

4.6 Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auensand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen 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.

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.

4.7 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.

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.2020. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Willstät, den _____

Christian Huber
Bürgermeister