

1. Änderung Bebauungsplan "Lehrwald" in Willstätt-Legelshurst

Bebauungsvorschriften

Stand: 17.11.2021

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. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

- Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- Zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, sofern sie mit der Produktion an Ort und Stelle im Zusammenhang stehen.
- Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe jeder Art sowie Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung.
- Nicht zulässig sind ebenfalls Anlagen nach §8 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten (insbesondere Spielkasinos, Spielhallen, Diskotheken, Barberiebetriebe, Wettbüros, Tanzlokale, Tabledance, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, FKK-Clubs, Sex-Kinos etc.) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Ebenso ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit sexuellem Bezug, also Sexshops sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen auf max. 10% der Grundfläche der Betriebsgebäude bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m²,

wenn sie auf dem Grundstück mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

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

2.2.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Baumassenzahl

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen und der Geschossflächenzahl sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (oberster Punkt des Gebäudes) darf eine Höhe von 154,60 m+NN nicht überschreiten.

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

Mit technischen Einrichtungen wie Aufzüge, Silos, Förderanlagen etc. oder produktionstechnisch erforderlicher Anlagen, kann auf maximal 5 % der Gebäudefläche, die 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 ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Es sind Gebäude zulässig, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) errichtet werden, deren Längenentwicklung jedoch maximal 100 m betragen 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.

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

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

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

Befestigte, nicht überdachte Stell- und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Waldabstandsfläche zulässig, wenn sie in wasserdurchlässigen Belägen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster), hergestellt werden.

2.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die durch Planeintrag (F1) festgesetzten Bereiche sind von jeder baulichen Nutzung freizuhalten. Eine Nutzung von Teilflächen als Lagerfläche o.ä. ist hiervon nicht betroffen.

In der durch Planeintrag (F2) festgesetzten Fläche entlang der Landesstraße 95 ist ein 20,0 m breiter Streifen, vom Fahrbahnrand aus gemessen, von jeder baulichen Nutzung freizuhalten. Unter dieses Anbauverbot fallen auch Stellplätze und Lagerplätze.

2.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze und Waldweg) festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

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

Die Regenwässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen sind zu sammeln und gedrosselt auf 15 l/(s*ha) in den öffentlichen RW-Kanal in der Straße "Am Reitplatz" einzuleiten.

Ist nach den Vorgaben des Merkblatts "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg eine Regenwasserbehandlung erforderlich, so ist diese entsprechend des Merkblatts auszuwählen und zu bemessen. Für das Bewertungsverfahren erfolgt die Einstufung der abzuleitenden Regenwässer im Typ G12 = 10 Gewässerpunkte.

2.9 Öffentliche und private 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.

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

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.

Für solche Risikoflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten.

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

2.11.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Nichtüberdachte PKW-Stellplätze sind, soweit technisch möglich und wasserrechtlich zulässig, mit Belägen anzulegen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster).

2.11.2 Grundwasserschutz

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

2.11.3 Artenschutz

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche entlang des Waldrandes ist ein 10 m breiter Gehölzsaum aus standortheimischen, schnellwachsenden Sträuchern herzustellen.

Innerhalb des 30 m breiten Waldabstandstreifens sind jegliche Flächenversiegelungen unzulässig (Pflaster-/Asphaltflächen o.ä.). Die Nutzung des 15 m breiten Anteils auf Privatgelände als unbefestigte Lagerflächen (wassergebundene Decken / Schotterflächen) ist zulässig.

Bei der Umsetzung der Planung (Bauphase) ist die Tötung von Einzelindividuen von Mauer- und Zauneidechse sowie der Gelbbauchunke zu vermeiden. Hierzu sind gegebenenfalls Vergrämnungsmaßnahmen vorzunehmen, potenzielle Laichgewässer (Bodensenken) im Baufeld sind zu verfüllen. Die Vergrämnung muss innerhalb der Aktivitätsphase der Tiere aber außerhalb deren Gelege-/Laichzeit erfolgen also von Ende März bis Anfang Mai oder im September bis Anfang Oktober. Die Rückwanderung der Tiere in das Baufeld muss durch einen Reptilien-/Amphibienschutzzaun um das Baufeld verhindert werden. Die Maßnahmen sind mit Umweltbaubegleitung durchzuführen.

2.11.4 Externe Maßnahmen / CEF-Maßnahmen

Im Bereich zwischen Landesstraße und südlicher Geltungsbereichsgrenze sind, zur Verbesserung der Habitatpotentiale für die Zauneidechse, 20 Reisigbündel auf einer Länge von 260 m auszubringen.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Aufwertung von Biotoptypen und Boden) sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich (Entwicklung von Nahrungshabitaten) (s. CEF-Maßnahme A2) ist die Zuordnung von 30.000 Ökopunkten aus der im Antragsverfahren befindlichen Ökokontomaßnahme der Gemeinde Willstätt – Gemarkung Legelshurst im Gewann "Mattloh" auf Flst.Nr. 1372 vorgesehen. Die Maßnahme sieht die Entwicklung von extensiven Mähwiesen mit

vernässten Wiesenbereichen und randlichen Gehölzpflanzungen sowie die Anlage von Habitataäckern aus Intensiväckern und Stilllegungsflächen vor. Die Maßnahme trägt zu einem günstigen Erhaltungszustand des NATURA-2000-Gebiets bei.

CEF-Maßnahme A1: Im 30 m Abstandstreifen zum Lehrwald sind mindestens 8 Kleinstgewässer in Form von Wagenspuren oder ähnlichem anzulegen. Der Boden in diesen Bereichen ist zu verdichten oder mit einem Lehmschlag abzudichten. Die Maßnahme muss **vor** dem Eingriff funktionsfähig sein.

CEF-Maßnahme A2: Der Verlust von essenziellen Nahrungsflächen wird durch die Entwicklung von extensiven Mähwiesen mit vernässten Wiesenbereichen und randlichen Gehölzpflanzungen sowie Habitataäckern im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleiches kompensiert.

CEF-Maßnahme A3: Werden zukünftig Gebäude abgerissen saniert oder umgebaut, müssen diese im Rahmen des Abrissantrages/des Bauantrages/Baugesuches auf ihre Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Haussperling, Star) überprüft werden. Für den Verlust von Brutstätten sind artspezifische Nistkästen an vorhandenen Gebäuden anzubringen. Je verlorengelassener Brutstätte sind 3 Nistkästen fachgerecht aufzuhängen, da nicht jeder Kasten angenommen wird. Das Anbringen der Nistkästen sollte im günstigen Fall im Vorjahr vor dem Eingriff erfolgen, spätestens jedoch vor Beginn der Brutzeit.

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

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 ausgewiesener Stellplätze bzw. je 200 m² Hof-/Lagerfläche mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Anordnung auf dem Grundstück ist freigestellt, eine flächige Anordnung zur Verschattung großer Freiflächen wird empfohlen (siehe hierzu auch "Hinweise zur Verminderung negativer Auswirkungen auf Naturgüter")

Die Bepflanzung hat spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen und ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Neupflanzungen sind Bäume auf heimischer Zucht gemäß nachfolgender Pflanzenausliste zu wählen.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Darüber hinaus sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Flächen und Einzelfestsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB). Die Flächen sind mit M1 gekennzeichnet, folgende Maßnahmen werden hierzu festgesetzt:

- Erhalt des Höhlenbaumes im Westen des Geltungsbereiches.
- M1: Erhalt der Baureihe entlang der Straße "Am Reitplatz". Die Entnahme einzelner Gehölze zur Schaffung der beiden festgelegten Grundstückszufahrten ist zulässig. Die Lücken in den Gehölzen dürfen im Kronenbereich 15 m nicht überschreiten.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° - 38° zulässig.

Die Dacheindeckung muss einen Rückstrahlfaktor („Albedo“) von mind. 0,85 aufweisen.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Fahnen sind hiervon nicht betroffen.

Eine Anbringung auf Gebäudedächern ist zulässig, sofern die maximale Gebäudehöhe von 15,00 m hierdurch nicht überschritten wird.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.3 Grundstücksgestaltung

Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

3.4 Außenbeleuchtung

Eine Außenbeleuchtung ist innerhalb der 30 m Waldabstandstreifens nicht zulässig.

Für Außenbeleuchtungen im übrigen Gelände (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.

3.5 Einfriedungen

Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig. Die

Zaunanlage ist aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

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

4.1 Überflutungsflächen - HQ extrem

Im Bebauungsplan 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.

4.2 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 „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.

4.3 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.

4.3.1 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.

4.3.2 Schonung des Wasserhaushaltes

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird der Einbau von Regenwasserzisterne n z. B. zur Grundstücksbewässerung sowie die Begrünung von Dachflächen empfohlen.

4.4 Maßnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen auf Naturgüter

Eine Verschattung von Verkehrs- und Lagerflächen durch Baumpflanzungen oder begrünte Pergolen wird, soweit betriebstechnisch möglich, empfohlen.

Soweit möglich soll bei der Herstellung von Außenanlagen (insbesondere von Lagerflächen u. ä.) auf Borde und Aufkantungen über 5 cm Höhe verzichtet werden.

Auf eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten und ähnlichen Bodenöffnungen soll geachtet werden.

4.5 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.

4.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Im Planungsgebiet liegt der Altstandort „Sägewerk Simm“ vor, dessen Gelände flächendeckend aufgefüllt worden ist. Im Auffüllungskörper sind im Zuge von Erkundungsmaßnahmen Schadstoffgehalte festgestellt worden, welche die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geltenden Vorsorgewerte überschreiten können. Auf Grundlage der in 5 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz definierten Grundpflicht, wonach anfallende Abfälle, zu

denen auch Aushubmaterial zählt, schadlos und ordnungsgemäß zu verwerten sind, sind sämtliche Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet von einem in abfall-technischen Fragestellungen erfahrenden Gutachter/Ingenieurbüro zu begleiten.

Beurteilungsgrundlage für die Ergebnisse aus der Schadstoffanalytik von Bodenmaterial ist die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (VVV Boden).

Beurteilungsgrundlage für die Ergebnisse aus der Schadstoffanalytik von Recyclingmaterial sind die „Vorläufige(n) Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13. April 2004. Verwertungsmaßnahmen von Baustoffrecyclingmaterialien und externen erhöht schadstoffhaltigen Bodenmaterialien sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nur nach vorhergehender Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, und nach dortiger schriftlicher Freigabe möglich.

Diese Prüfung beinhaltet auch die Feststellung der hydrogeologischen Situation am konkret geplanten Verwertungsstandort.

Auch der Aushub außerhalb dieser Fläche ist 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.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und 5 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie 5 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Grundsätzlich sind zum Schutz des Bodens 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.

4.7 Hinweise zur Baudurchführung

Zur Verringerung der Lärm- und Staubbelastung von Anwohnern, Erholungssuchenden und Arbeitenden in der Umgebung ist auf den Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge; die Vermeidung von Staubentwicklung, z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf und den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten zu achten.

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).

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.

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.

4.8 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 Gewässeränderungen 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.

4.9 Baugrund / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. 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 dort 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.

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.

4.10 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.

4.11 Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Im vorliegenden Fall an der öffentlichen Erschließungsstraße „Am Reitplatz“.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Willstätt, den

Achern, den

Christian Huber
Bürgermeister


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

5 Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.12.2021. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Willstätt, den

Christian Huber
Bürgermeister