WILLSTÄTT
Natürlich. Charmant. Lebendig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Krummacker" in Willstätt-Sand

Bebauungsvorschriften Satzung

Stand: 14.06.2022

RS Ingenieure

Beratende
Ingenieure
VBI
Bauingenieurbüro

D – 77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 07841 / 6949-0
Telefax 07841 / 6949-90

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095/1098)

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:

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind:

- SO1: ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m².
  Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche sind zulässig:
  - Drogeriewaren als Randsortiment auf maximal 10 % der maximalen Verkaufsfläche und
  - sonstige Sortimente als Randsortiment auf maximal 10 % der maximalen Verkaufsfläche.

- SO2: ein Drogeriemarkt inkl. der für einen Drogeriemarkt typischen Randsortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m².

- Eine gewerbliche Packstation als sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO mit den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Maßen. Dieser Betrieb ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im Zuge des Bauantrags ist die Einhaltung der festgesetzten Flächengrößen zeichnerisch und rechnerisch nachzuweisen.

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

2.2.1 Grundflächenzahl

Es wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der **Erdgeschoss-Fertigfußboden** wird für beide Gebäude auf eine Höhe von **143,85 m+NN** festgesetzt. Geringe Abweichungen von max. +/- 20 cm gegenüber dem aktuellen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Zuge der Ausführungsplanung zulässig.

Die **Gebäudehöhe** wird für das **SO1** auf **maximal 5,80m** und für das **SO2** auf **maximal 6,70m** festgesetzt - von Oberkante Erdgeschoß-Fertigboden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, unabhängig von der Dachform.

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

Mit technischen Einrichtungen wie Lüftungsanlagen etc., kann auf maximal 5 % der Grundfläche des Gebäudes die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden.

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

Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 44 BauNVO zulässig mit der Maßgabe, dass Gebäude mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) errichtet werden dürfen, deren Längenentwicklung jedoch 50,0 m übersteigt.

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. Geringe Abweichungen der Gebäudestandorte und -abmessungen von max. +/- 50 cm gegenüber dem aktuellen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Zuge der Ausführungsplanung zulässig, sofern die Baukörper innerhalb der überbaubaren Flächen bleiben.

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

Anzahl und Größe der zulässigen Nebenanlagen sind im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Lage darf innerhalb der Sondergebietsfläche beliebig angeordnet werden.

Die Anzahl von Ladesäulen für E-Fahrzeuge darf nach Bedarf und in Abstimmung mit der Gemeinde Willstätt erhöht werden. Standorte dürfen hierbei frei gewählt werden.

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

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Verkehrsflächen durch Planeintrag festgesetzt.

Abweichungen von den im Plan dargestellten Flächenaufteilungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Gehweg, Seitenbereiche, Böschungen etc.) sind im Rahmen der Ausführungsplanung und Baudurchführung möglich ohne die Gültigkeit des Bebauungsplanes zu berühren. Weitere Regelungen zur Gestaltung und Herstellung dieser Flächen sind im Durchführungsvertrag getroffen.

Darüber hinaus sind im zeichnerischen Teil Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

2.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Stromversorgung vorgesehen.

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

Vermeidungsmaßnahme V6 und V7: Die Oberflächenwässer der Dachflächen sowie von unbelasteten Hofflächen sind gesondert zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Versickerungsanlage hat gemäß DWA-Merkblatt A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 und den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" des LUBW zu erfolgen. Die Versickerungsmulden sind mit Oberboden-Sand-Gemisch (Durchlässigkeit > $2*10^{-5}$ m/s) ca. 30 cm stark anzudecken und einzusäen. Die Mulden sind frühzeitig vor der Inbetriebnahme einzusäen (3 - 4 Monate). Die Begrünung soll als Trockenstandort bzw. in Kombination mit Einstauflächen als wechselfeuchter Standort mit geeigneten Gehölzen, Stauden oder Gräsern ausgeführt werden.

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 Merkblattes auszuwählen und zu bemessen.

Die Schmutzwässer sind gesondert zu sammeln und in die örtliche Kanalisation abzuleiten.

2.9 Öffentliche und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der Straße wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite zwischen 10 m und 12,5 m festgesetzt, innerhalb derer der verlegte Graben zu führen ist.

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.

Verlegter Lossenfeldgraben

Der im zeichnerischen Teil dargestellte verlegte „Lossenfeldgraben“ einschließlich seiner Böschungen wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

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

Hinweis: Unter Punkt 4.2 dieser Bebauungsvorschriften wird auf **weitere, nicht baurechtlich relevante Maßnahmen** zur Verhinderung, Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen und ggf. deren Überwachung hingewiesen. Diese können ggfls. als **Nebenbestimmungen im Rahmen der Baugenehmigung** mit aufgenommen werden.

2.11.1 Bauzeitenbeschränkung

Vermeidungsmaßnahme V1: Erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Anfang März.

Mahd mit nicht rotierenden Mähwerk. Flächen die den Feldschwirl betreffen, müssen bis Ende April gemäht sein, alle weiteren Flächen Anfang bis Mitte Mai.

Oberbodenabtrag (in Bereichen mit Nachweis von Dunklem Wiesenknopfameisenbläuling): Ab Mitte Juli, wenn die Vegetation zuvor durch Mähen dauerhaft niedrig gehalten wurde.

2.11.2 Vergrämung von Mauereidechsen

Vermeidungsmaßnahme V2: Die wenigen für Mauereidechsen geeigneten und besiedelten Habitatstrukturen werden im April schonend - nach Möglichkeit händisch – unter ökologischer Baubegleitung zu entfernen. Dadurch wird gewährleistet, dass dort lebende Tiere aus dem Geltungsbereich abwandern und keine Gelege im Geltungsbereich sind.

2.11.3 Grundwasserschutz

Vermeidungsmaßnahme V8: Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

2.11.4 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Vermeidungsmaßnahme V10: Stellplätze sind, mit Belägen anzulegen, die nach § 42 Abs. 2c der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster).

2.11.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Vermeidungsmaßnahme V16: Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- (UV) und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C.

2.11.6 Kleintierschutz

Vermeidungsmaßnahme V17: Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnlichen Bauwerken sind Kleintier- und vogelsicher abzudecken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

Hof- und Verkehrsflächen sind höhengleich auszuführen. Bordsteine und andere Kanten über 5 cm Höhe (z. B. vorderer Anschläge an Stellplätzen) sind ohne Unterbrechung nur bis zu einer Länge von maximal 2,00m zulässig.

2.11.7 Einfriedungen

Vermeidungsmaßnahme V20: 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.

2.11.8 Entwicklung von Magerwiesen

Ausgleichsmaßnahme A1: Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind Magerwiesen zu entwickeln.

Die Entwicklung erfolgt durch Mähgutübertragung von arten- und blütenreichen mageren Wiesen des gleichen Naturraums. Nach einer fachlich zu steuernden Entwicklungspflege von mind. 5 Jahren erfolgt eine Dauerpflege durch einmal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähguts.

2.11.9 Begrünung öffentliche Grünfläche inkl. Gewässerrandstreifen im Geltungsbereich

Ausgleichsmaßnahme A2: Entwicklung von Wiesen auf den öffentlichen Grünflächen durch Auftrag des Oberbodens der Mageren Flachlandmähwiesen im Geltungsbereich.

Der im Zuge der Baufeldräumung abzutragende Oberboden der FFH-Mähwiesen ist gesondert abzutragen und auf den Flächen der späteren Grünflächen, dem Gewässerrandstreifen und dem Graben als Oberboden anzudecken.

Für die Begrünung durch Oberbodenübertragung sind nur die obersten samenreichen Bodenschichten (bis ca. 20 cm Tiefe) geeignet, das Oberbodenmaterial ist möglichst ohne längere Zwischenlagerung zu übertragen.

Nach einer fachlich zu steuernden Entwicklungspflege von mind. 5 Jahren erfolgt eine Dauerpflege der Wiese durch einmal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähguts.

2.11.10 Nistkästen für Haussperlinge

Ausgleichsmaßnahme A3: Planinterne Integrierung von 5 Haussperling-Koloniekästen in die neu entstehenden Gebäude, entweder an der Außenwand von Gebäuden oder (besser) Kompletteinbau als Niststein. Die Nistkästen sind jährlich innerhalb der Wintermonate (November-Januar) zu reinigen.

2.11.11 Ausgleich

Der vollständige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Willstätt. Von der Maßnahme „4670 Willstätt 1714+1715 "Sod"+"Hub" Randstreifen“ mit dem Aktenzeichen 317.02.119 werden dem vorliegenden B-Plan 207.283 Ökopunkte zugeordnet.[1]

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

Vermeidungsmaßnahme V15: Für je 5 ausgewiesene Stellplätze bei einseitiger Platzanordnung bzw. je 8 Stellplätze bei beidseitiger Platzanordnung ist mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm. Die Hinweise zur Ausbildung der Pflanzgruben und zur Bauauswahl unter Kapitel 4.7 sind zu beachten.

Vermeidungsmaßnahme V9 und V18: Alle nicht überbauten Flächen sind zu gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Großflächige lose Material- und Steinschüttungen (z. B. Kies, Wasserbausteine, Schotter etc.) sowie die flächige Bodenabdeckung mit Folien, Vlies oder Gewebeauflagen sind im Bereich von Grünflächen nicht zulässig. Eine solche flächige Bodenabdeckung ist als Grundstücksversiegelung in die im Bebauungsplan genehmigte Grundflächenzahl einzubeziehen.

[1] Auszug aus dem Umweltbericht, Kapitel 7, bhm Bruchsal vom 03.03.2022

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen aus heimischer Zucht zu pflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vorzugsweise sind Pflanzen aus folgender Liste zu wählen:

Bäume	Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Betula pendula	Hängebirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Salix alba	Silberweide
	Tilia cordata	Winter-/Steinlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sträucher	Aronia melanocarpa	Schwarze Apfelbeere
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Rosa canina	Echte Hundsrose
	Salix purpurea	Purpur-Weide
	Salix caprea	Sal-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gebäudegestaltung / Dächer

Die Fassaden- und Dachgestaltung aller Gebäude sind in den Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt und Bestandteil der Festsetzungen. Weitere Regelungen werden im Zuge des Durchführungsvertrages getroffen.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Hauptgebäuden zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V14: Verwendung heller Farben für den Fassadenanstrich und die Dacheindeckung. Für Dachflächen wird ein Albedowert (Rückstrahlwert) von mindestens 0,3, für Fassaden von 0,7 festgesetzt.

3.2 Werbeanlagen

Pro Gebäude und Fassadenseite dürfen jeweils Werbeflächen in Form von Firmenlogos oder Schriftzügen bis zu einer Fläche von maximal 10 m² angebracht werden. Wechselnde Werbung für Produkte oder Dritte sind nicht zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten von Gebäuden und Gebäudevorsprüngen, auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Es ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer Gesamtfläche von maximal 25 m² zulässig. Eine beidseitige Beschriftung der Anlage ist zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf, einschließlich Tragkonstruktion, eine Höhe von 10,50 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Die Werbeanlage muss mindestens 1,50 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt sein, freizuhaltende Sichtfelder sind zu beachten.

Die Aufstellung von maximal 6 Fahnen ist zulässig.

Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u. ä. sind nicht zulässig.

3.3 Aufschüttungen, Böschungen, Geländeschnitte

Der vorhandene und geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte darzustellen. Dabei ist der Geländeverlauf entlang der geplanten Bebauung und entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

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

4.1 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.

4.2 Vermeidungs-, Verminderungs- Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V3: Während der Bauzeit

Zur Verringerung der Lärm- und Staubbelästigung von Anwohnern, Erholungssuchenden und Arbeitenden in der Umgebung, zum Schutz vor dem Eindringen von Schadstoffen in den Boden und deren Verlagerung ins Grundwasser und zur Vermeidung von Bodenverdichtungen auf zukünftigen Grünflächen mit Versickerungs- und Biotopfunktionen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge
- Vermeidung von Staubentwicklung, z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf
- Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten.
- DIN 18915: Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau.
- Baustellennebenflächen nur innerhalb des künftigen Geltungsbereiches aber außerhalb von zukünftigen Grün-/Ausgleichsflächen, ggf. Rekultivierung von Bodenverdichtungen.

4.3 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).

4.4 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.

4.5 Gewässerrandstreifen

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.

4.6 Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozänes Auensediment, Auensand) mit 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 (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

Für die Pflanzgrube ist die Pflanzgrubenbauweise 2 gem. den Empfehlungen der FLL zur Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen „Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen“ (FLL, 2009) mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen.

Baumarten- und -sortenauswahl unter Berücksichtigung der besonderen Standortanforderungen: tausalz-/frostresitent, wärmeverträglich, besondere Eignung für den Einbau in Pflanzquartiere, siehe hierzu die aktuelle Straßenbaumliste (GALK e.V., 2012)

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.

4.8 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.

4.9 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.

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

Christian Huber
Bürgermeister

Achern, den 06.03.2023

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 21.09.2022. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Willstätt, den _____
Christian Huber
Bürgermeister