

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten 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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten der Versorgung des Gebiets dienenden „Schank- und Speisewirtschaften“ nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig.
- 1.1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen („Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl GRZ (siehe Einschrieb Nutzungsschablone in der Planzeichnung),
- die Geschossflächenzahl GFZ (siehe Einschrieb Nutzungsschablone in der Planzeichnung),
- die Zahl der Vollgeschosse (siehe Einschrieb Nutzungsschablone in der Planzeichnung)
- der Höhe baulicher Anlagen (siehe Einschrieb Baufenster in der Planzeichnung)

1.3 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 (2) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Für jedes Baufenster werden die maximal zulässigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Rohfußbodenhöhe in Meter über NHN (m ü.NHN) festgesetzt.

- 1.3.2 Von der Erdgeschossfußbodenhöhe kann nach oben und unten um bis zu 25 cm abgewichen werden.
- 1.3.3 Die zulässige Traufhöhe darf durch
- Gauben mit einer Breite von jeweils maximal 3,0 m um bis zu 2,0 m,
 - Wiederkehren um bis zu 2,5 m und
 - Brüstungen und Geländer um bis zu 1,1 m
- überschritten werden.
- Gauben und Wiederkehren dürfen dabei eine Breite von 50 % der Gebäudelänge oder eine Gesamtbreite von 9,0 m je Traufseite nicht überschreiten.
- 1.3.4 Die maximale Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand und Oberkante Dachhaut.
- 1.3.5 Die maximale Firsthöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.3.6 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird gemessen am Rohfußboden.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind (siehe Einschrieb Nutzungsschablone in der Planzeichnung).
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Im Bereich der mit „nur Balkone“ gekennzeichneten Baufenster sind lediglich Balkone mit einer jeweiligen Breite von maximal 5,0 m zulässig.
- 1.6 Garagen, Carports und KFZ- Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 (5) BauNVO)**
- 1.6.1 Oberirdische KFZ-Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- 1.6.2 Nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind lediglich in den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig.
- 1.6.3 Tiefgaragen (TGa) sind lediglich innerhalb der Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) sowie in den dafür vorgesehenen Flächen (TGa) zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen (9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 (5) BauNVO)**
- 1.7.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit bis zu 40 m³ Bruttorauminhalt können außerhalb der Baufenster zugelassen werden.
- 1.7.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 4,0 m begrenzt. Die Gesamthöhe wird gemessen an der mittleren Oberkante des Geländes und der oberen Dachbegrenzungskante nach Herstellung der Baumaßnahme.
- 1.7.3 Nebengebäude müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Erschließungsstraße „Im Gaisbühl“ – gemessen ab Hinterkante Bordstein – einhalten.
- 1.8 Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- 1.8.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird je Baufenster festgesetzt (siehe Einschrieb Baufenster in der Planzeichnung).

1.9 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

1.10.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.10.2 KFZ-Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.

1.10.3 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen, sind wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendem Wasser zu bemessen und auszuführen sowie auftriebssicher bis in Höhe der derzeitigen Geländeoberfläche bzw. bis in Höhe der Aufstau begrenzenden Drainage auszubilden.

1.10.4 Die Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Die Begrünung muss auf einer Fläche von 75% - bezogen auf die Gesamtdachfläche - erfolgen.

Photovoltaikanlagen sind ergänzend ebenfalls zulässig und so zu gestalten, dass sie die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

1.10.5 Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen, Hofflächen, Wege etc. genutzt werden. Die Substrathöhe muss mindestens 30 cm betragen.

1.10.6 Nächtliche Beleuchtungen sind fledermausfreundlich zu gestalten (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

1.10.7 Auf der privaten Grünfläche bzw. im Gewässerrandstreifen sind keine Befahrungen oder Ablagerungen von Materialien, Geräten o.ä. zulässig. Die Gewässerrandstreifen sind mit zweimaliger Mahd / Jahr zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Düngungen o.ä. sind nicht zulässig.

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.

1.11 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

1.11.1 Im Bereich des planzeichnerisch festgesetzten Pflanzgebots ist ein Einzelbaum zu pflanzen.

- 1.11.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum und/oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.11.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/Obstbaum nachzupflanzen.
- 1.11.4 Die Größe und Art der Baumpflanzungen sind gemäß der Pflanzenliste im Anhang auszuführen.

Hinweis Bei Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden (§74 (1) LBO)

2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

2.1.3 Für die Eindeckung der Hauptgebäude sind nur braune, rotbraune, rote, graue und grauschwarze Ziegel zulässig.

2.1.4 Für die Eindeckung der Haupt- und Nebengebäude sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien als Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.1.5 Zulässig sind außer den genannten Eindeckungen:

- Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Solar- /Photovoltaikanlagen). Diese dürfen die jeweilige Gebäudehöhe bei Hauptgebäuden grundsätzlich und bei Nebengebäuden ab einer Dachneigung von 6° nicht überschreiten. Bei Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 5° ist eine Überschreitung von um bis zu 1,5 m –vertikal gemessen- zulässig.
- Dachterrassen, -gauben und -einschnitte
- Dachbegrünungen

Hinweis: Im Hinblick auf Solar- und Photovoltaikanlagen gilt § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW).

2.2 Rücksprünge bei Hauptgebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Auf den mit „Rücksprung“ gekennzeichneten Gebäudeseiten ist im obersten Geschoss ein Rücksprung mit der angegebenen Minimal- und Maximaltiefe als Flachdach auszuführen.

2.3 Gestaltung von Nebengebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für Nebengebäuden wird eine Wandhöhe von maximal 3,0 m und eine Gebäudehöhe von maximal 4,0 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut, die Gebäudehöhe an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen, jeweils bezogen auf die mittlere Oberkante des Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme.

2.4 Einfriedigungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.4.1 Die Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf bis zu einer Tiefe von 1,5 m maximal 0,8 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

- 2.4.2 Einfriedungen zu privaten Flächen sind nur als Heckenpflanzungen oder als Maschendraht und Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.
- 2.4.4 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mind. 10 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein.
- 2.4.5 Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind erforderliche Stützwände.
- 2.4.6 Stützwände sowie Gebäudemauern von Untergeschossen und Tiefgaragen sind zur öffentlichen Straße sowie zum Grundstück Flstnr. 209/5 (Im Gaisbühl 8) entweder vollständig mithilfe von Böschungen in das Gelände einzubinden und / oder einheitlich als Natursteinmauer bzw. in Natursteinoptik auszuführen.
- In den Gewässerrandstreifen darf baulich nicht eingegriffen werden.
- 2.4.7 Tiefgaragen sind mithilfe von Böschungen vollständig (bis zur TG-Oberkante) in das Gelände einzubinden.
- In den Gewässerrandstreifen darf baulich nicht eingegriffen werden.
- 2.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.5.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum 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).
- 2.6 Antennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und/oder eine Satellitenantenne zulässig.
- 2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist unterirdisch als Kabelnetz auszuführen.
- 2.8 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird auf die nächste volle Zahl aufgerundet.
- 2.9 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- Die Einleitung des Regenwassers in den öffentlichen RW-Kanal hat gedrosselt auf 0,2 l/s pro 100 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche zu erfolgen. Im Plangebiet sind daher entsprechende Rückhaltemaßnahmen (Zisternen, Mulden, Rigolen, etc.) vorzusehen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist nach DWA-A 117 nachzuweisen und ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung zu stellen.
- Um die Überflutungssituation für die Unterlieger bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen gegenüber dem Ist-Zustand nicht zu verschlechtern, muss - zusätzlich zu dem nach DWA-A 117 ermittelten Rückhaltevolumen - weiteres Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen zur Verfügung gestellt werden. Das erforderliche Volumen ergibt sich aus der Modellberechnung

der Starkregenrisikomanagement (SRRM) -Untersuchung unter Berücksichtigung der tatsächlich angeschlossenen abflusswirksamen Fläche.

Die Rückhaltung für das erforderliche Volumen nach DWA-A 117 kann unterirdisch oder oberirdisch durch technische Bauwerke zur Verfügung gestellt werden. Das erforderliche Volumen für das außergewöhnliche Niederschlagsereignis kann sowohl ober- als auch unterirdisch bereitgestellt werden. Hierfür sind keine technischen Bauwerke erforderlich. Es muss lediglich sichergestellt werden, dass das erforderliche Volumen temporär schadlos auf der Oberfläche zwischengespeichert werden kann.

Bei der Ausgestaltung der Rückhalteflächen auf der Oberfläche sind kritische Gebäudeteile (Einfahrten, Kellerfenster etc.) zu berücksichtigen und von Einstau zu schützen. Die oberirdische Rückhaltung sollte am bzw. an den Tiefpunkten der Grundstücke vorgesehen werden. Bei einer unterirdischen Rückhaltung ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Zuleitungen wie auch auf die Rückstauenebene zu achten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

3.1.1 Reptilien

Grundsätzlich ist während der Bauarbeiten darauf zu achten, dass eine Neuschaffung potenzieller Habitatstrukturen (z.B. längerfristige Ablagerung holzartiger Baumaterialien, strukturreiche Erdaushübe etc.) vermieden wird.

3.1.2 Vögel

Die Rodung der Gehölze darf ausschließlich außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres). Die fristgerechte Rodung ist im Rahmen der Baustellenlogistik sicherzustellen.

Der Abriss des Wohngebäudes darf ausschließlich außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres). Der fristgerechte Abriss ist im Rahmen der Baustellenlogistik sicherzustellen.

Einhaltung der gesetzlich gültigen Lärmschutzvorschriften für Baustellen.

Das Bauvorhaben ist durch den Einsatz einer Umweltbaubegleitung (UBB) zu unterstützen und zu beaufsichtigen.

3.1.3 Fledermäuse

Die Rodung der Gehölze und der Abriss des Wohngebäudes darf ausschließlich in den Wintermonaten stattfinden (d.h. im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar eines jeden Jahres). Dann befinden sich die Tiere in ihren Winterquartieren (Stollen, Höhlen etc.) und damit außerhalb des Plangebiets.

Die Bauarbeiten sind ausschließlich tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.

Nächtliche Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Wohngebäuden, insbesondere in Richtung des Heidenbächles, sind – auch aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzungsthematik und zum Insektenschutz (vgl. Gesetzesbeschluss des Landtags BW vom 22.07.2020, § 21) – grundsätzlich zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während der Über-/Transferflüge in die Jagdgebiete vermieden werden kann.

Sind nächtliche Beleuchtungen ggf. aus sicherheitstechnischen Gründen o.ä. unvermeidbar, sind diese zwingend insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig, Einsatz von Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweißes bzw. gelbes Licht), die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, nach oben oder seitlich streuende Fassadenanstrahlung oder andere unabgeschirmte Beleuchtung ist nicht zulässig).

3.1.4 Säugetiere (Haselmaus)

Die Entfernung von Gehölzstrukturen muss stufenweise erfolgen:

1. Rodung von Bäumen bzw. Gehölzen innerhalb der Wintermonate (Zeitraum: Anfang Dezember bis Ende Februar eines jeden Jahres) entweder mit Hilfe eines Teleskoparms oder motormanuell und Einzelstammweise. Stämme dürfen nur

durch einen Teleskoparm abtransportiert werden. Ein Befahren der Eingriffsfläche sowie das Herausziehen von Gehölzstrukturen mittels Schlepper/Seilwinde ist unzulässig.

2. Gehölze dürfen im Winter lediglich gefällt werden. Die Entfernung von bodennahen Strukturen, Baumstrünken, Wurzelbereichen etc. ist erst ab Mitte April eines jeden Jahres zulässig, wenn sich keine potenziell vorhandenen adulten Tiere mehr im Winternest am Boden befinden bzw. die Tiere ausreichend fluchtfähig sind.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Tiere dann in der Ruhephase befinden und somit während der nächtlichen Aktivitätsphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.

Nächtliche Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Wohngebäuden, insbesondere in Richtung den gewässerbegleitenden Gehölzen, sind – auch aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzungsthematik und zum Insektenschutz (vgl. Gesetzesbeschluss des Landtags BW vom 22.07.2020, § 21) – grundsätzlich zu unterlassen, da so eine Störung von Haselmäusen während der nächtlichen Aktivitätsphase vermieden werden kann.

3.2 Artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Artengruppe der Vögel

Fachgerechte Aufhängung von zwei Weidenkörben bzw. Nisthilfen für Turmfalken (z.B. von der Firma Schwegler, Durchmesser ca. 40 cm) in den Kronen der östlich direkt an das Plangebiet angrenzenden / verbleibenden Gehölzbeständen durch ein geeignetes Fach-/Planungsbüro.

3.3 Denkmalschutz, Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg (Telefon: 0761-2083500 Mail: abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.4 Umgang mit kulturfähigem Boden/Mutterboden

Im Plangebiet befinden sich hochwertige Böden mit hoher Funktionserfüllung. Es handelt sich um tiefgründige Kolluvien und lösslehmreiche Fließerdere deren Gesamtbewertung der Bodenfunktionen hoch (3,17) beträgt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit sehr hoch (3,5) bewertet.

Aufgrund der hohen Funktionserfüllung empfehlen wir, die Böden zukünftiger Grünflächen vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere Befahrung und dadurch ausgelöste schadhafte Verdichtungen, z.B. durch Ausweisung als „Tabuflächen“ (Absperren mit Flatterband, Abzäunung, etc.).

Zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist überschüssiger kulturfähiger Boden (hier: bis zu 2 m) gemäß §§ 6-8 BBodSchV einer hochwertigen Verwertung im Sinne von Ziffer 3.3.3 der DIN 19639 zuzuführen. D.h. er darf nicht zum Verfüllen von Abgrabungen, Gruben oder Tagebauen verwendet, sondern muss für die Herstellung einer durchwurzelbaren

Bodenschicht (z.B. Gestaltung von Grünanlagen) oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen eingesetzt werden.

Kulturfähiger Boden (durchwurzelbare Bodenschicht) besteht in der Regel aus einer humosem Oberbodenschicht und weniger bzw. nicht-humosem Unterboden.

Ober und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt, sondern und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

Ausgebaute Böden (Ober- und Unterboden) sind fachgerecht entsprechend DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten und vor Verlust und Verunreinigung zu schützen.

Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden.

Alle Bodenarbeiten sind nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmatehai ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.5 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.6 Aufschüttungen/Auffüllungen

Aufschüttungen/Auffüllungen auf Grundstücken, die zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (die obersten 2 m) im Sinne von §§ 6 und 7 Bundes-Bodenschutzverordnung Neufassung (BBodSchV n. F.) dienen, dürfen nur mit Bodenmaterialien entsprechend DIN 19731 vorgenommen werden.

Bei Aufschüttungen mit Bodenmaterial ist gemäß DIN 19731 der Oberboden des Urgebietes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung).

Die betreffenden Bodenmaterialien dürfen dazu keine Schadstoffgehalte über den in Anlage 1, Tabelle 1 und 2 BBodSchV n. F. genannten Vorsorgewerte enthalten. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht für Auffüllungen verwendet werden, die später als durchwurzelbaren Bodenschicht dienen (gilt für die obersten 2 m).

Für Aufschüttungen, Abgrabungen und/oder Planien im Zuge einer Niveaueinrichtung oder Geländemodellierung unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht, sind die Bestimmungen gemäß § 8 BBodSchV zu beachten und anzuwenden. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht zu Auffüllungen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden.

Innerhalb als auch außerhalb des Baugebietes sind Aufschüttungen, Abgrabungen und/oder Planien sowie bodenähnliche Anwendungen (Lärmschutzwälle, landschaftsbauliche Geländeänderungen im Sinne der §§6-8 BBodSchV) genehmigungspflichtig. Außerdem ist die Zweckmäßigkeit des Vorhabens abfallrechtlich nachzuweisen (z.B. Lärmgutachten für Lärmschutzwall).

Darüber hinaus sind großflächige Aufschüttungen zur Niveaueinrichtung und Geländemodellierung zur Nutzbarmachung des Gebietes auf einer Fläche > 0,5 ha nur im Zusammenhang eines Bodenschutzkonzeptes (BSK) nach § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) möglich. Weiterhin kann ab einer

Eingriffsfläche von 3000 m² gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV (n. F.) im Einzelfall durch die Behörde eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zur Überwachung der Maßnahmen und des Stoffstroms verlangt werden.

Für Auffüllungen, die einem technischen Zweck dienen (technische Bauwerke), sind die Anforderungen an die Einbaukonfigurationen gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten und umzusetzen.

3.7 Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

3.8 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik auszuführen.

3.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, welche als ortsüblich hinzunehmen sind, solange die Immissionen die Grenzwerte der TA Luft und TA Lärm nicht überschreiten.

3.10 Abfallsammelwirtschaft

3.10.1 Anpflanzung von Bäumen entlang von Erschließungsstraßen

Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraße dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

3.10.2 Bereitstellung der 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.

3.11 Starkregenereignisse

Da sich mögliche Schäden durch Starkregenereignisse im Plangebiet trotz verschiedener Vorkehrungen nicht gänzlich ausschließen lassen, wird eine starkregenangepasste Bauweise empfohlen. Dies können insbesondere der konstruktive Schutz von Lichtschächten, Kellerfenster und Kellerabgängen gegen zufließendes Wasser sein.

Insbesondere bei der Planung der Tiefgaragenzufahrt ist darauf zu achten, dass es im Starkregenfall nicht zu einer Flutung der geplanten Tiefgarage von der Straße aus kommen kann. Es ist davon auszugehen, dass bedeutende Wassermengen über die Straßenoberfläche in Richtung Süden abfließen werden. Es sollte deshalb dafür Sorge getragen werden, dass von der Straße aus kein Wasser in die Tiefgarage

fließen kann. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind noch ergänzende Aussagen und Planungen einzureichen.

3.12 Gewässerrandstreifen / ökologische Baubegleitung

Aufgrund der Eintiefung des Gewässerlaufs sowie der steilen Topografie östlich bzw. südöstlich des Bachlaufs, bevor er die Straße unterkreuzt, ist während der gesamten Bauphase besonderes Augenmerk auf die Schonung des 5m- Gewässerrandstreifens zu legen.

Das Gewässer ist bekannt für seine besonders geschützten Krebsvorkommen. Es darf auf keinen Fall zu Einträgen in das Gewässer sowie zu Verschüttungen des Randstreifens aufgrund von Bautätigkeiten oder dergleichen kommen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist es erforderlich, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (einschließlich der Erschließungsarbeiten) durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) ein Konzept zum Schutz des Gewässers bzw. des Gewässerrandstreifens erarbeitet und zur Abstimmung dem Landratsamt (Naturschutz sowie Wasserwirtschaft) vorgelegt wird.

Die ÖBB hat darüber hinaus während der gesamten Bauphase der geplanten Gebäude bis hin zu deren Bezug die Arbeiten zu begleiten und sicherzustellen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der Gewässerzönose bzw. des Gewässerrandstreifens kommt.

3.13 Hangwasser

Bei einem möglichen Starkregenereignissen ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Dies kann durch den Schutz des Hauptgebäudes selber z.B. durch eine vorgelagerte, bergseitig zum Hauptgebäude zu errichtende Stützmauer oder Aufwallung bis auf der Länge des Baufensters erfolgen oder durch eine gegenüber dem bergseitigen Gelände erhöhte Geschosshöhe. Zudem sind ausreichende Vorkehrungen gegen eintretendes Hangwasser an allen maßgeblichen Gebäudeteilen vorzunehmen.

Zudem muss gewährleistet sein, dass das Hangwasser über die maßgebenden Grundstücke ohne Benachteiligung Dritter breitflächig abfließen kann.

3.14 Brand- und Katastrophenschutz

Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 1,0 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von

Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.

3.15 Elektromobilität

Laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten, sodass später Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.

3.16 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein des Oberen Muschelkalks.

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

(Ein geotechnischer Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 07.10.2022 ist dem Bebauungsplan beigelegt.)

3.17 Erdgasversorgung (badenovaNetze)

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.18 Abwassersatzung

Die Abwassersatzung der Gemeinde Sölden vom 24.11.2021 ist zu berücksichtigen

3.19 Aufheizung von Gebäuden

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

Gemeinde Sölden, den _____.____._____

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Markus Rees

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sölden übereinstimmen.

Gemeinde Sölden, den _____.____._____

Der Bürgermeister

Markus Rees

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 _____.____._____.

Gemeinde Sölden, den _____.____._____

Der Bürgermeister

Markus Rees

ANHANG: PFANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Zulässig sind für den Naturraum Sölden (Nr. 201) nur standortgerechte, landschaftstypische Laubbaumarten (gemäß dem Dokument „Gebietsheimische Gehölze in BW“ vom LfU 2002) und/oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zum Pflanzzeitpunkt, z.B.:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Äpfel

Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio

Birnen

Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne

Kirschen

Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische

Nussbäume

Walnuss

Pflaumen / Zwetschgen

Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita