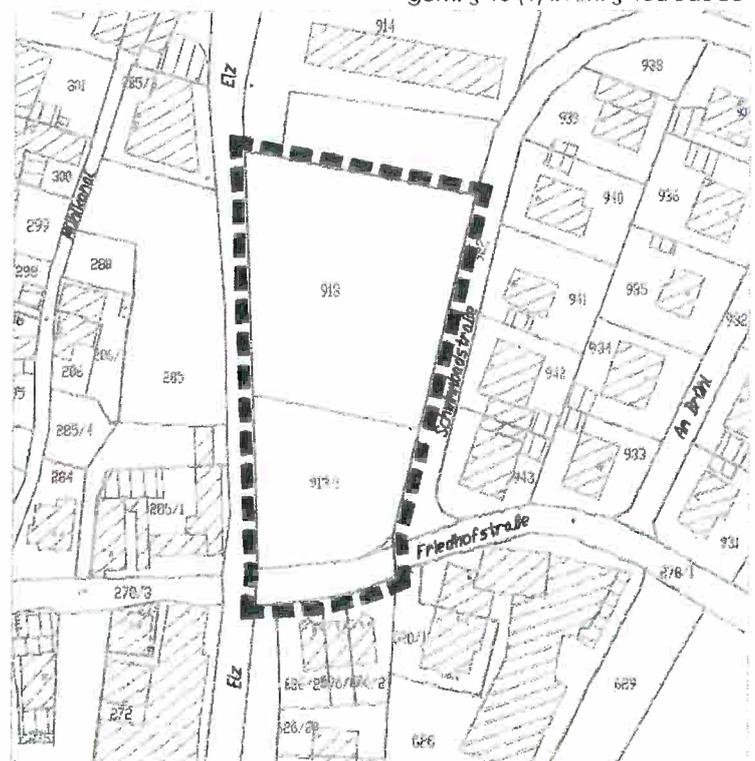




# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brühl III“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung mit Umweltbelangen  
Schalltechnische Untersuchung  
Wasserwirtschaftliches Fachgutachten

Stand: 15.09.2020  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen 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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO)

- 1.1.1 Die Baugebiete MU 1 und MU 2 werden als urbane Gebiete festgesetzt.
- 1.1.2 Im urbanen Gebiet MU 1 sind von den unter § 6 a (2) Nr. 3 genannten Nutzungen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.1.3 In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind von den unter § 6 a (2) Nr. 5 genannten Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.4 In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind die nach § 6 a (3) Nrn. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen.

### 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeintrag zu entnehmen.
- 1.3.3 Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe und der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhe der Straße (Fahrbahnmitte) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

- 1.3.4 Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.3.5 Traufen von Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 2 m überschreiten.  
*Hinweis: Dachaufbauten werden definiert als aus der Dachfläche des Hauptdaches herausragende Bauteile ohne Unterbrechung der Traufe des Hauptdaches.*
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.4.1 Für das urbane Gebiet MU 1 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hierbei gelten die Regelungen der offenen Bauweise, wobei Gebäude von über 50 m Länge zulässig sind.
- 1.4.2 Entsprechend der Planzeichnung gilt für das urbane Gebiet MU 2 die offene Bauweise.
- 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.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und in der zeichnerisch festgesetzten Zone für Garagen und Carports zulässig. Offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.6.2 Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an die Erschließungsstraße gebaut, ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 1.7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der Erschließungsstraße (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- Hinweis:**  
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.8 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)
- Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücke ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentli-

cher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

### **1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16a, 16c BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen verboten (§ 78 (4) Wasserhaushaltsgesetz). Die zuständige Behörde kann abweichend davon die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn die im Folgenden festgesetzten Voraussetzungen erfüllt werden. Die Genehmigung ist vor Aufnahme der Bautätigkeit bzw. von Geländeänderungen einzuholen.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für die Wasserwirtschaft mit Kennzeichnung „Ü“ sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei Errichtung von baulichen Anlagen oder geplanter Änderung der Geländehöhen ist der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich auszugleichen. Dies gilt auch für evtl. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Garagen etc. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn zu führen.

#### **Hinweis:**

Der Geländeabtrag darf nicht zu einer Veränderung der Fließverhältnisse führen, die bewirkt, dass sich anderenorts die Hochwassersituation weiter verschärft (z.B. durch das Anlegen einer Flutrinne oder durch den Abtrag eines schützenden Geländerückens). Als Retentionsraumgewinn zählt nur Volumen, das unterhalb des HQ<sub>100</sub> Wasserspiegels bereitgestellt wird (Abgrabungen in trockenen Bereichen führen zu keinem Retentionsgewinn).

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

- 1.10.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.10.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer DN von 10° sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss bei Hauptgebäuden mind. 10 cm mächtig sein, bei Nebengebäuden wie Garagen mind. 8 cm. Eine Kombination mit Analgen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.10.3 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.10.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so

auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

**1.11 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Entsprechend Planeintrag ist das innerhalb des Gewässerrandstreifens festgesetzte Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Elzach zu belasten. Auf der gesetzten Fläche sind weder hochbauliche Anlagen noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig.

**1.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

- 1.12.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot belegten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen.
- 1.12.2 Innerhalb des Plangebiets sind je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Baum und 2 standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.12.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches im Plangebiet ist ein vergleichbares Gehölz nachzupflanzen.

**1.13 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Außenbauteile

- 1.13.1 Zum Schutz gegen Außenlärm wird innerhalb der gesamten Baufläche ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) festgesetzt.
- 1.13.2 Auf der Grundlage des für das gesamte Plangebiet definierten maßgeblichen Außenlärmpegels von 66 dB(A) errechnet sich das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß  $\text{Maß}_{\text{erf. R}'w,\text{ges}}$  der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums gemäß Entwurf DIN 4109-1/A1 (2017-01) „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Änderung A1“ wie folgt:

$$\text{erf. R}'w,\text{ges} = \text{La} - \text{KRaumart} + \text{KAL}$$

und KAL =  $10 \cdot \lg(\text{Ss}/0,8 \cdot \text{SG})$  in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)  
mit

La = maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Ss = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m<sup>2</sup>

SG = Grundfläche des Raums in m<sup>2</sup>

Ein ausreichender Schutz gegen Außenlärm ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Schutzbedürftige Räume

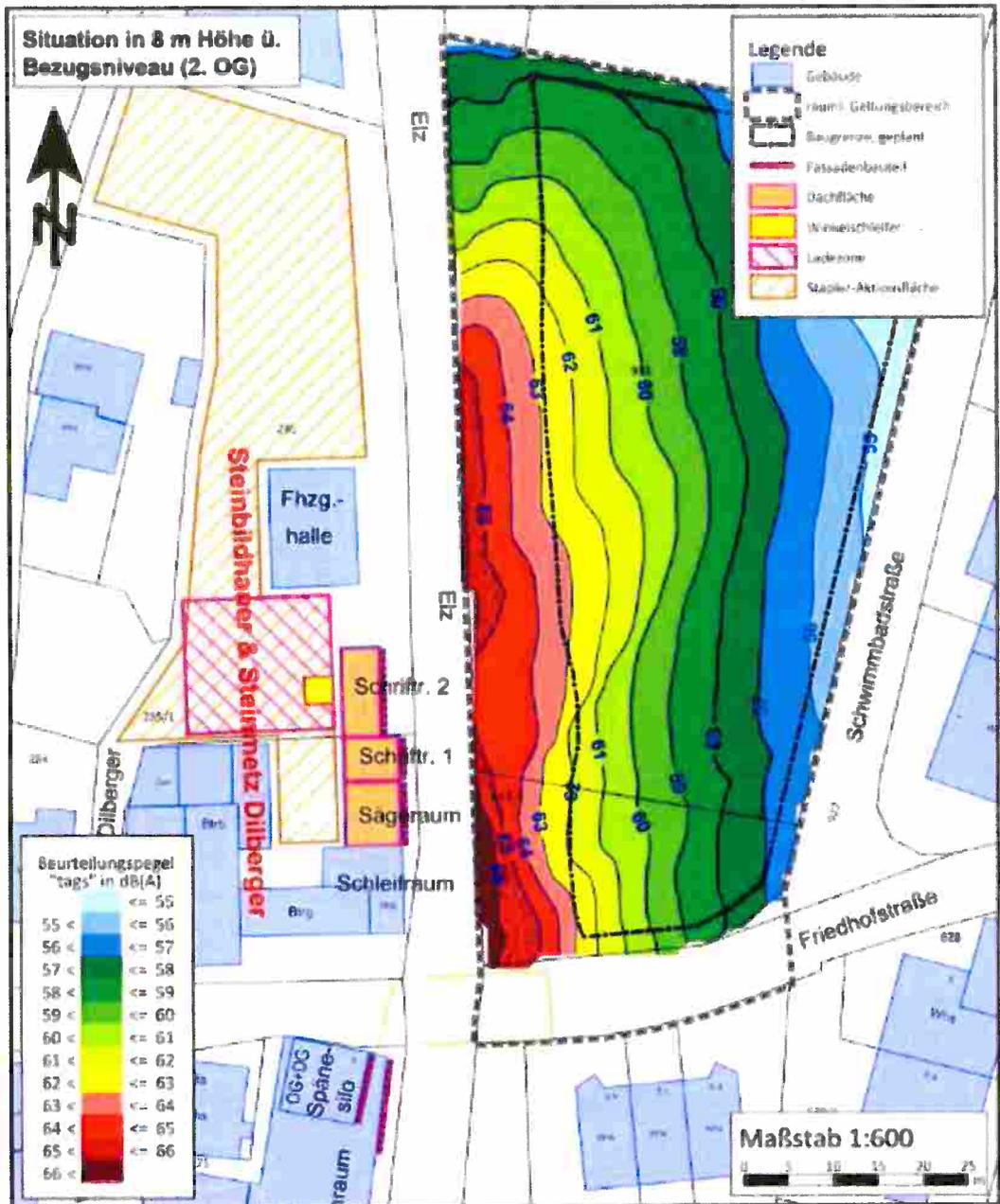
- 1.13.3 Im Urbanen Gebiet sind an Fassadenabschnitten, die gemäß Ziffer 1.13.4 (Beurteilungspegel „tags“) einem Beurteilungspegel „tags“ von mindestens 63 dB(A) ausge-

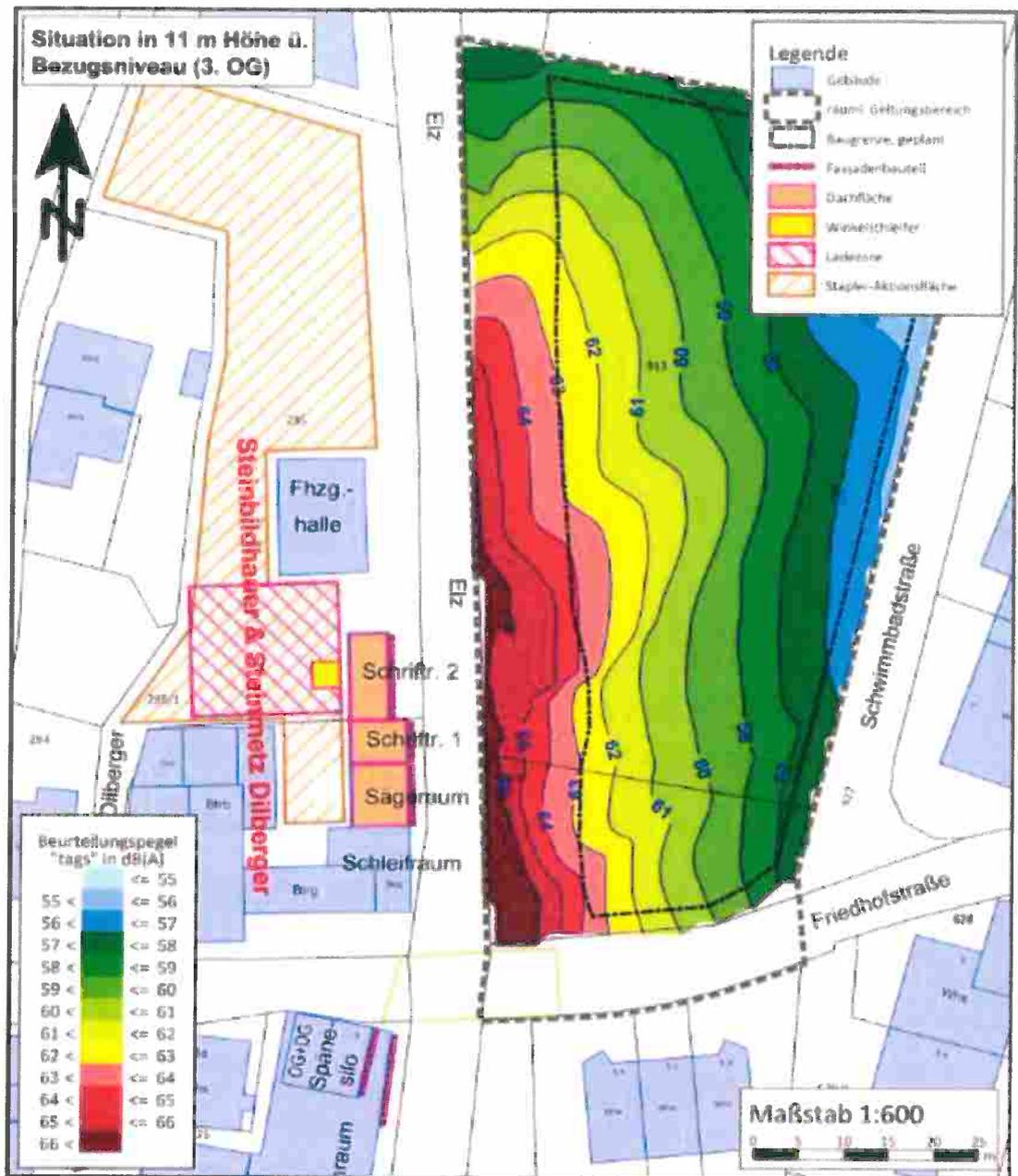
setzt sind, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume einschließlich Wohnküchen, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) nicht zulässig.

Festverglasungen und nicht-öffenbare Fenster sind zulässig. Schutzbedürftige Räume in diesen Fassadenabschnitten sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß Ziffern 1.13 erfüllt werden, als auch ein Mindestluftwechsel gemäß DIN erreicht werden kann.

Hinweis: Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- 1.13.4 **Abbildung Beurteilungspegel „tags“**  
Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss wird der Wert von 63 dB(A) an keiner Fassade erreicht, so dass auf die Darstellung der Beurteilungspegel „tags“ für diese Geschosse verzichtet werden kann (siehe hierzu Schalltechnische Untersuchung).





## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### Dachform

- 2.1.1 Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer, einfache Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- 2.1.2 Wird das Dach als Pultdach mit einem in Nord-Süd orientierten First errichtet, so ist der First im Osten des Gebiets (parallel zur Schwimmbadstraße) nicht zulässig.

#### Dachneigung

- 2.1.3 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

#### Dachaufbauten / Dachgauben

- 2.1.4 Dachaufbauten sind bis zu einer Traufhöhe von 10,5 m zulässig. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 2.1.5 Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
- 2.1.6 Die Breite von Dachgauben darf insgesamt 60 % der Länge der jeweils zugehörigen Dachbreite nicht überschreiten.
- 2.1.7 Dachgauben müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.1.8 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.9 Die Höhe der Stirnseite der Gauben darf zwischen Oberkante Dachfläche des Hauptdaches und Unterkante Sparren der Gaube gemessen nicht mehr als 1,70 m betragen.
- 2.1.10 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanalgen, Sonnenkollektoren), sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen bei Dachneigungen ab 10 ° nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.1.11 Eine Aufständigung energieerzeugender Aufbauten gegenläufig zur Dachneigung ist unzulässig.
- 2.1.12 Dachaufbauten und Dachgauben dürfen die darunterliegende Traufe nicht unterbrechen. Unterhalb der Dachaufbauten müssen mind. zwei Ziegelreihen (mind. 0,40 m) Dachflächen durchlaufen.

Dacheindeckung

- 2.1.13 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.
- 2.1.14 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.15 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.
- 2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen 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).
- 2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Im MU 1 und MU 2 dürfen Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße, gemessen ab der Oberkante des natürlichen Geländes, nicht höher als 1,0 m sein.
- 2.3.2 Einfriedungen, Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 2.3.5 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.  
Hinweis:  
Für die Bemessung der Sichtfelder gelten die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).
- 2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.
- 2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Freileitungen sind unzulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- Die Kfz-Stellplatzverpflichtung wird im MU für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden. Die Wohnfläche der jeweiligen Wohnung umfasst die voll umschlossenen Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Balkone, Dachgärten und Terrassen

werden mit der Hälfte der Grundfläche angerechnet. Für die Stellplatzverpflichtung nicht angerechnet werden Flächen außerhalb der Wohnung wie z.B. Kellerräume, Hausflure, Gemeinschaftsräume und Garagen.

## **2.7 Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

2.7.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Stellplatzflächen und Wegen ist in die Elz abzuleiten.

2.7.2 Eine Einleitung in den Kanal ist nicht zulässig.

*Hinweis: Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Verfahren ist nachzuweisen, dass die Einleitung schadlos erfolgt, dass die Qualität des einzuleitenden Wassers ausreichend ist, dass es keinen hydraulischen Stress gibt und dass es im Hochwasserfall durch die Einleitung keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger gibt.*

## **2.8 Werbeanlagen**

2.8.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils max. 10,5 m<sup>2</sup> (Euronorm) zulässig. In der Summe dürfen sie 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.8.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.

2.8.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind nur bis zu einer Größe von jeweils 6 m<sup>2</sup> (Summe aller Seiten) zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.8.4 Fahnen sind bis zu einer Höhe von 10 m und einer Größe von jeweils 6 m<sup>2</sup> zulässig.

2.8.5 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen und Bahnanlagen) nicht gefährden.

## **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **3.1 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>) sowie innerhalb HQ<sub>extrem</sub>. Die Darstellung der Hochwassergefahrenkarte wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Zum HQ<sub>100</sub> wurden Festsetzungen unter Ziffer 1.9, zum HQ<sub>extrem</sub> wurden Hinweise unter Ziffer 4.1 aufgenommen.

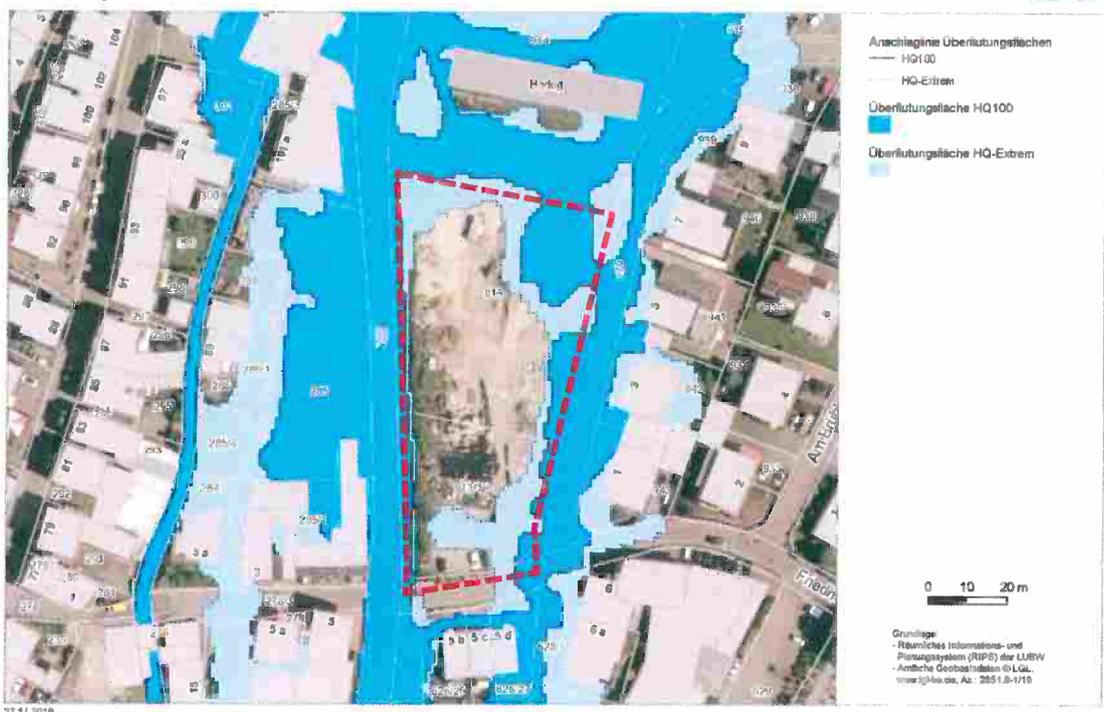
*Hinweis: Die dargestellten Werte basieren auf dem wasserwirtschaftlichen Fachgutachten des Fachingenieurbüros WALD + Corbe. Dieses Gutachten basiert auf einer Flussgebietsuntersuchung für das Einzugsgebiet des Oberen Elztals, welches gerade in Bearbeitung ist und die tatsächliche Situation im Oberen Elztal darstellen soll. Abweichend von der aktuellen Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg sind die Werte in dieser Untersuchung im Bezugssystem DHHN2012 (m.ü.NN) angegeben, in den Hochwassergefahrenkarten hingegen im Bezugssystem DHHN2016 (m.ü.NHN). Die Werte unterscheiden sich um etwa 4 cm.*

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz gelten vom hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) betroffene Flächen als Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet kann in den Randbereichen bei solchen Hochwasserereignissen von Überflutungen betroffen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einem gültigen Bebauungsplan nach § 78 (4) WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt ist. Im Einzelfall können diese Anlagen nach § 78 (5) WHG zugelassen werden, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Überflutungsflächen



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ100 (blau) und HQextrem (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Stand 27.11.2019

Dies ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen. Durch die baulichen Maßnahmen dürfen keine zusätzlichen Hochwassergefahren entstehen. Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Umlenkung oder Behinderung des Wasserabflusses sind auszuschließen. Insbesondere dürfen keine Querriegel entstehen, die den Wasserabfluss umlenken und dadurch andere Grundstücke gefährden.

Des Weiteren wird hingewiesen:

- Die Verbote und Vorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete des § 78 (4) und § 78a WHG sowie auf das Verbot zur Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 78c WHG).

- Aufgrund des Hochwasserrisikos muss damit gerechnet werden, dass nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für die Gebäude gewährt wird.
- Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten in Überschwemmungsgebieten besondere Schutzvorschriften.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>)**

Mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die seit 5. Januar 2018 in Kraft ist, wurden im § 78b für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>) weiterführende Anforderungen hinsichtlich der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen festgelegt. Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ<sub>extrem</sub>) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG).

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

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 zu finden auf:

<https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>

### **4.2 Gewässerrandstreifen**

Auf den als Gewässerrandstreifen dargestellten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG. Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG dürfen innerhalb des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

#### 4.3 Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen und entsorgungsrelevante Flächen hingewiesen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015):

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz
1	Altstandort	Ehemalige Isolierglasfabrik	07424	untersucht	entsorgungsrelevant

Im Plangebiet wurde 2002 eine technische Erkundung und 2015 eine orientierende Altlastenuntersuchung im Gebiet durchgeführt. Gemäß diesen Untersuchungen ist in verschiedenen Bereichen des Plangebiets mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen, was im Falle von dortigen Baumaßnahmen zu Mehrkosten im Vergleich zu natürlichem Boden führen kann. Der Einsatz überschüssigen Materials zu Verfüll- und Modellierungszwecken am Herkunftsort ist jedoch grundsätzlich möglich. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen.

Es wurden darüber hinaus Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Eine relevante Grundwasserverunreinigung konnte dabei nicht nachgewiesen werden. Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten, es sei denn, es wird durch eindeutige Untersuchungsergebnisse belegt, dass die Versickerung schadlos erfolgt.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

#### 4.4 Bodenschutz

##### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### **4.5 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

#### **4.6 Denkmalschutz**

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](mailto: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.

#### **4.7 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.8 Artenschutz**

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Anstehende Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind im Winter von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

#### 4.9 Grundwasser / Grundwassermessstelle

Bei Fragen bez. Grundwasser im Zuge der weiteren Planungen wird die geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Der Grundwasserspiegel wird bei 3,5 - 4 m unter Gelände vermutet (HPC AG, AZ 2160930/bko, 30.03.16). Zulässige Gründungstiefen (> MHW) können in Anlehnung an die hydrologischen Kenngrößen der Elz abgeleitet werden.

Auf dem Flurstück-Nr. 913 befindet sich lt. Grundwasserdatenbank der unteren Wasserbehörde eine Grundwassermessstelle (GWDB 2085/168-3). Nach dem Plan liegt sie im Grünbereich der Elz, ca. 17 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt. Um Prüfung und Rückmeldung wird gebeten, ob die Messstelle noch verwendet wird, oder ob sie ggfs. zurückgebaut werden kann.



Elzach, den 06.10.2020

Roland Tibi  
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

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 Stadt Elzach übereinstimmen.

#### 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 08.10.2020.



Elzach, den 06.10.2020

Roland Tibi  
Bürgermeister



Elzach, den 08.10.2020

Roland Tibi  
Bürgermeister

