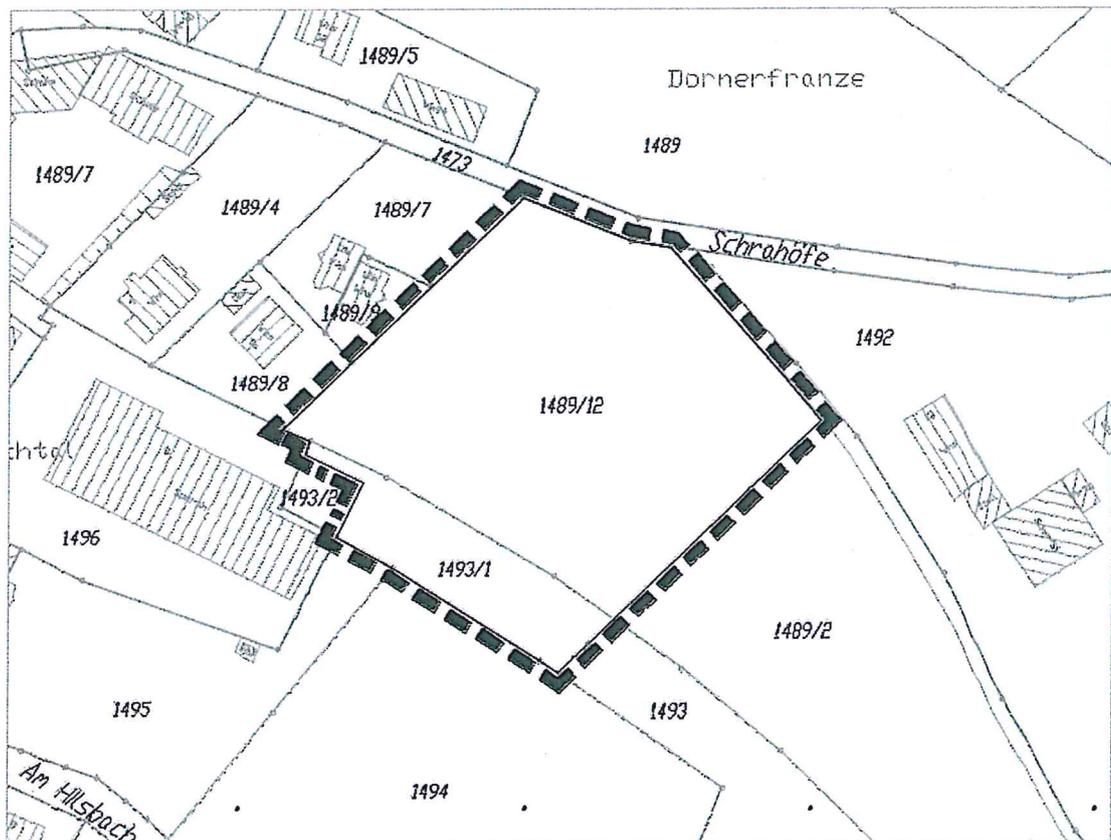




# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schrahöfe - Schulhaus“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung mit Umweltbelangen  
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 15.06.2021  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13b 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

#### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1-5 BauNVO nicht zulässig.

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

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (GH)
- der Traufhöhe der baulichen Anlagen (TH),
- und den zulässigen Vollgeschossen (Z).

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

- 1.3.1 Als maximale Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) (Hauptgebäude) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straße oder die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gemessen an den in der Planzeichnung für einzelne Baufenster festgesetzten Bezugspunkten (BP).
- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand / äußere Dachhaut.
- 1.3.4 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

- 1.3.5 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen kann aus technischen Gründen +/- 20 cm abgewichen werden.
- 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Die Bauweise ist für jedes Baufenster durch Planeinschrieb festgesetzt, entweder als E (nur Einzelhäuser zulässig) oder als ED (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig).
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden definiert durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.6 **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen; die Festsetzung gilt nicht für Gebäude mit Zeltdach.
- 1.6.2 Nebengebäude und untergeordnete Dächer können eine andere Firstrichtung aufweisen.
- 1.7 **Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.7.1 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.
- 1.7.2 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.7.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.7.4 Garagen müssen zusätzlich zum Abstand gemäß Ziffer 1.7.3 auf der Seite der Einfahrt, zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Zufahrt erfolgt, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, gemessen senkrecht zur Garagenöffnung.
- 1.7.5 Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt 3,5 m, gemessen ab der Oberkante Gelände bergseits an der Mitte der Garage, Carport oder Nebenanlage und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.8 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.8.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude nach § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m<sup>3</sup> sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der festgesetzten Nebenanlagenzonen (NA) zulässig.
- 1.8.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- 1.9 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)  
Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

1.10 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Anzahl an Wohnungen pro Gebäudeeinheit für Einzelhäuser auf 2, für Doppelhäuser auf 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte beschränkt.

1.11 **Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Die im Plan als von einer Bebauung freizuhaltenen gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Grundstückszufahrten sind zulässig.

Hinweis: Auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.13.3 und 1.13.4, sowie die örtliche Bauvorschrift unter Ziffer 2.4.2 wird verwiesen.

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

1.12.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ; z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen) auszuführen.

1.12.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.12.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

1.13 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

1.13.1 Entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist je ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, heimischer Einzelbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 1.13.7), bzw. im Fall der Straßebäume gemäß aktueller GALK-Straßenbaumliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (z.B. Leitungen, Zufahrten etc.) um max. 3,0 m verschoben werden. Die Baumgruben müssen eine Größe von mind. 12,0 m<sup>3</sup> aufweisen. Die Größe offener Baumscheiben darf 6,0 m<sup>2</sup> pro Baum nicht unterschreiten, in Ausnahmefällen, bei denen dies nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,2 m tiefe Baumgrube gemäß dem aktuellen Stand der Vegetationstechnik anzulegen.

1.13.2 Auf der im zeichnerischen Teil eingezeichneten privaten Grünfläche ist je angefangener 2,25 m<sup>2</sup> ein Strauch (Pflanzqualität mind. 60-100 cm) gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 1.13.7) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.13.3 Bei Baugrundstücken mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens zwei mittelkronige, standortgerechte Bäume (Stammumfang mind. 16-18 cm) und drei Sträucher (Pflanzqualität mind. 60-100 cm) gemäß der Pflanzliste (siehe Ziffer 1.13.7) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen gemäß Ziffer 1.13.2 können angerechnet werden. Die Anpflanzungen müssen zu öf-

- fentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,50 m und im Bereich der Wendeanlagen mindestens 1,0 m einhalten.
- 1.13.4 Bei Baugrundstücken mit weniger als 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mind. drei Sträucher (Pflanzqualität mind. 60-100 cm) gemäß der Pflanzliste (siehe Ziffer 1.13.7) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen gemäß Ziffer 1.13.2 können angerechnet werden. Die Anpflanzungen müssen zu öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,50 m und im Bereich der Wendeanlagen mindestens 1,0 m einhalten.
- 1.13.5 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Bereits vorhandene, der Pflanzliste (siehe Ziffer 1.13.7) entsprechende Bäume, werden angerechnet.
- 1.13.6 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt: Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Artenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.13.7 Pflanzliste

Bäume:

Eher schwach- bis mittelwüchsige Obstbaumsorten bzw. veredelte Obstbaumsorten auf eher schwach- bis mittelwüchsiger Unterlage  
Ältere Obstbaumsorten als Nieder- oder Mittelstamm

Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Echte Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

## 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 2.1 Dachformen und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### Dachformen

- 2.1.1 Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-30°.
- 2.1.2 Nebengebäude, Garagen und Carports müssen eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen. Dachneigungen von 0° bis 10° sind für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig, wenn diese extensiv begrünt sind und die Substratschicht mindestens 10 cm beträgt.

#### Dachaufbauten

- 2.1.3 Die Länge von Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als ½ der Dachlänge betragen.
- 2.1.4 Übereinander liegende Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Die Höhe der senkrechten Flächen (einschließlich Dachkonstruktion) von Gauben darf 1,50 m, gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachfläche, nicht übersteigen.
- 2.1.6 Der Mindestabstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss zum Ortgang mindestens 1,50 m und zum First mindestens 1,30 m (parallel zur Dachfläche gemessen) betragen.
- 2.1.7 Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.8 Unterhalb von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten muss eine Dachfläche von mindestens 0,60 m Breite liegen.

#### Dacheindeckung

- 2.1.9 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.10 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.11 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich am Gebäude zulässig und aus reflektionsarmen Material (blendfrei) herzustellen. Aufgeständerte Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich auf flachen und flachgeneigten Gründächern bis 10° Dachneigung zulässig.

### 2.2 Müllbehälterstandorte

Standorte für Müllbehälter sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erschließungswegen nicht direkt einsehbar sind, oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Darüber

hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

**2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

**2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.4.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m und im Bereich von Wendeanlagen mindestens 1,0 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelhölzern ist nicht zulässig.

2.4.4 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sie sind aus Naturstein oder begrünten Gabionen herzustellen.

**2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

**2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

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

#### **3.2 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.

#### **3.3 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis). Die Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) mit unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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.

#### **3.4 Grundwasser**

Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW) und Grundwasserhöchststand (HHW)) durch ein hydrogeologisches Gutachten zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig.

#### **3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise**

##### Rodungszeiträume

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen Bäume und Sträucher nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

### Reptilien

Entlang der Bestandsbebauung im Westen und Südwesten des Plangebiets sowie zu den Freiflächen des östlich befindlichen Hofes ist vor Baubeginn ein Reptilienzaun zu errichten und während der Bauzeit funktionsfähig zu halten, sodass keine Eidechsen aus den dortigen Gärten in das Baugebiet gelangen können, aber ggf. im Baugebiet befindliche Eidechsen dieses in Richtung der Gärten verlassen können. Für genauere Angaben wird auf den Fachbeitrag Artenschutz verwiesen.

## 3.6 **Abfallentsorgung**

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

## 3.7 **Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Ba-

den-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel 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 und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
- 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.
- Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden. Bei entsprechender fachlicher Eignung kann diese Aufgabe von der Umweltbaubegleitung wahrgenommen werden.

#### 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.

Der bei den Tiefbauarbeiten anfallende Erdaushub kann eine Abfallrelevanz darstellen. Überschussmassen können u. U. auf einer der Erdaushubdeponien des Landkreises entsorgt werden. Nähere Auskünfte erteilt die Abfallwirtschaft des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald (ALB). Zur Entlastung der Erdaushubdeponien wird empfohlen, den anfallenden Bodenaushub innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwerten. Zur Sicherstellung einer nach KrWG ordnungsgemäßen Verwertung/Deponierung andernorts sind Überschussmassen im Allgemeinen auf die Parameter der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) zu untersuchen, ansonsten sind die Untersuchungsparameter mit dem jeweiligen Entsorger abzusprechen. Es wird empfohlen, einen Gutachter zur Klärung der Abfallfrage hinzuzuziehen.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet werden (sogenannter Erdmassenausgleich). Dies gilt in besonderen Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamt Emmendingen unverzüglich mitzuteilen. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: [gja@landkreis-emmendingen.de](mailto:gja@landkreis-emmendingen.de)) abzustimmen.

Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

### 3.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 (5) LBOAVO) hier 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. 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 (LBOAVO § 2 (1-4)).

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (§ 2 (1-4) LBOAVO) zu berücksichtigen.

### 3.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch), die von benachbarten Flächen ausgehen, sind als ortsüblich hinzunehmen.

### 3.10 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 (3) mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik auszuführen.

### 3.11 Entwässerungssatzung

Die Satzung über die Abwassersatzung der Stadt Elzach ist anzuwenden.

### 3.12 Deutsche Telekom Technik GmbH

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 3.13 Netze BW GmbH

Die Stromversorgung für das Gebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn seitens der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür geschaffen sind (Straßenbau).

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen, werden Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Stadt Elzach, den 21.06.2021



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.

Elzach, den 21.06.2021

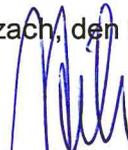
  
Roland Tibi  
Bürgermeister



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 ~~23.06.2021~~. **24. JUNI 2021**

Elzach, den ~~23.06.2021~~ **24. JUNI 2021**

  
Roland Tibi  
Bürgermeister

