

Stadt Blumberg
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Espel – 1. Erweiterung“

Regelverfahren
in Blumberg – Kommingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unterlagen für die Sitzung am 21.07.2022

Satzungsbeschluss

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 28.04.2022 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Aug. 2020 (BGBl. I S. 1728)~~ zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- ~~Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)~~ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), ~~zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)~~ zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 21.07.2022 wird folgendes festgesetzt:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

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

Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und gilt für sämtliche zulässigen Dachformen. Die Gebäudemaximalhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.

Die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist im Zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhen-null (m ü. NHN) eingetragen.

3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

- Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig,
- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind außerdem auf den im Zeichnerischen Teil zusätzlich festgesetzten Flächen zulässig. Überdachungen der Stellplätze zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Sinne des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg (KSG BW) sind zulässig.

5.2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Anbauverbot der Bundesstraße“

- Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.
- Ebenso dürfen Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der zuständigen Behörde.
- Offene Stellplätze und Fahrwege sind im Anbauverbot nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde zulässig.

7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Var. 1 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Var. 2 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im zeichnerischen Teil wird ein Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser festgesetzt. In diesem offenen Graben wird das unbelastete Niederschlagswasser in ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken geleitet.

In diesem wird das Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt an die bestehende Vorflut abgegeben.

10. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

10.2. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse werden im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt. Eine Bebauung dieser Fläche ist unzulässig.

Die Flächen sind als extensive blütenreiche Wiesenflächen mit ergänzender Gehölzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Saatgut: autochthones gebietsheimisches Saatgut von mageren und artenreichen Mähwiesen oder Wiesendrusch ähnlicher Standorte;

im Bereich des Regenrückhaltebeckens Verwendung von vergleichbaren Saatgutmischungen für wechselfeuchte Standorte.

Pflege: Mahd maximal 2-mal / Jahr, Mähgut abräumen, keine Düngung.

11. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind so zu gestalten und zu modellieren, dass anfallendes Oberflächenwasser aus dem Außengebiet bei Starkregenereignissen über Gräben und Retentionsmulden abgeleitet wird, damit eine verzögerte Einleitung in den Regenwasserkanal sichergestellt ist.

Eine Überbauung oder Verfüllung der Gräben ist nicht zulässig. Der Grundstückseigentümer ist für die Pflege des Grabens und die Erhaltung der Funktionsfähigkeit verantwortlich.

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

12.1. Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzung von Laubbäumen zur Ortsrandeingrünung am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes,
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich von Stellplätzen,
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Entwässerungsgräben und Sickermulden,
- Pflanzung einer Hecke mit Sicht- und Blendschutzfunktion im Bereich von privaten Stellplatzflächen, die Pflanzung ist in einen mindestens 80 cm hohen Erdwall in Richtung der nördlich verlaufenden Bundesstraße zu integrieren,
- Anlage von blütenreichen extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen im Randbereich des Plangebietes,
- Naturnahe Gestaltung von Gräben und Retentionsmulden zur Ableitung von Oberflächenwasser.

12.2. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Besonderen wird Folgendes festgesetzt:

- Gehölzrodungsarbeiten und Baufeldberäumungen dürfen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober.
- Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengehäuse ohne Fallenwirkung (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden und eine Abstrahlung in die freie Landschaft durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und ggf. Anbringung von Blendrahmen ist zu vermeiden. Zu beachten ist § 21 NatSchG Baden-Württemberg.

12.3. Zuordnungsfestsetzungen

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt (Zuordnungsfestsetzungen):

Kompensationsmaßnahme Nummer 1:

Umwandlung einer Fettweide in eine Magerwiese auf Flst.Nr. 1658, Gemarkung Kommungen

Kompensationsmaßnahme Nummer 2:

Umwandlung von Acker in eine Magerwiese und Pflanzung einer Obstbaumreihe auf Flst.-Nr. 3056, Gemarkung Riedöschingen

Eine ausführliche Maßnahmenbeschreibung ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

13. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die unter Hinweise befindliche Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

13.1. Pflanzgebote und Pflanzenliste

Anpflanzen von Laubbäumen zur Ortsrandeingrünung (1)

Qualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Crataegus laevigata	Rotdorn	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Prunus avium	Vogelkirsche		

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

Zulässig sind nur gebietsheimische, standortgerechte Gehölzarten aus ihren Vorkommensgebieten. Zu beachten ist dabei § 40 BNatSchG.

Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich von Stellplätzen (2)

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Stadtbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Malus spec.	Zierapfel
Crataegus laevigata	Zweigriffel. Weißdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus colurna	Baumhasel	Tilia cordata i.S.	Winterlinde in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche		

sowie züchterisch bearbeitete kleinkronigere oder schmalwüchsiger Sorten der o.g. Arten

Anpflanzen von Feldhecken und Strauchgruppen an Gräben und Retentionsmulden (3)

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Corylus avellana	Haselnuß
Alnus incana	Grauerle	Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

Je Planzeichen sind mindestens 10 Bäume und/oder Sträucher als Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m vorzusehen. Der Standort kann sinngemäß an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Zulässig sind nur gebietsheimische, standortgerechte Gehölzarten aus ihren Vorkommensgebieten. Zu beachten ist dabei § 40 BNatSchG.

Sicht- und Blendschutzpflanzung im Bereich von privaten Stellplätzen (4)

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100

Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

Die Pflanzung ist in einen mindestens 80 cm hohen Erdwall oder in eine andere Einrichtung mit Blendschutzfunktion in Richtung der nördlich verlaufenden Bundesstraße zu integrieren.

Die Artenauswahl erfolgte auf der Grundlage der Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Pflanzgebot Dachbegrünung

Insgesamt sind mindestens 1.200 m² der neu entstehenden Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen. Die Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Jüngeren Juranagelfluhs (tertiär). Dieser wird teilweise von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind aufgrund des im tieferen Untergrund zu erwartenden Oberjuras nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

7. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

8. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Stadt wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

9. Natur und Landschaft

9.1. Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

9.2. Beleuchtung

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

Eine Blendwirkung auf die angrenzende Bundesstraße ist auszuschließen.

9.3. Bodenschutz

Bodenschutz: Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sind bei der Planung und Umsetzung insbesondere zu beachten:

- Verwendung wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bauaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, so kann das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz als zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Das Bodenschutzkonzept ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens der zuständigen Fachbehörde vorzulegen. Handelt es sich um ein zulassungsfreies Vorhaben, ist das Bodenschutzkonzept spätestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegen. Die Arbeiten sind von einer bodenkundlich ausgebildeten Fachperson begleiten zu lassen (bodenkundliche Baubegleitung).

10. Lage an der B 314

Aufgrund der nördlich angrenzenden Trasser der B 314 (Hegaustraße) sind folgende Punkte besonders zu berücksichtigen:

- Das Baugebiet wird an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet wird. Der Straßenbaulastträger ist zu keinen Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.
- Eine Blendwirkung auf die Verkehre der klassifizierten Straßen ist auszuschließen.
- Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser den klassifizierten Straßen zugeleitet werden.
- Sollten aufgrund des geplanten Gebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der klassifizierten Straßen erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.
- Auf die Einhaltung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen.
- Eine geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der klassifizierten Straßen muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.
- Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an den klassifizierten Straßen für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden.

11. Vogelfreundliches Bauen

Sofern großflächige Glasflächen vorgesehen werden sind Maßnahmen zu ergreifen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Neben einer Gliederung der Glasflächen sind hierzu u. a. die Verwendung von Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) geeignet. Aufgrund der Durchsicht sind die Scheiben in geeigneter Weise für Vögel zu kennzeichnen, wobei das Anbringen von Greifvogelsilhouetten als nicht geeignet angesehen wird. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen, u. a. als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

Fassungen im Verfahren:

~~Geänderte Fassung vom 12.04.2022
für die Sitzung am 28.04.2022~~

Fassung vom 21.07.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Blumberg, den

.....

Markus Keller (Bürgermeister)



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de