

Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Ebertle II

Stand: **29.07.2020**

Fassung: **Erneute Offenlage**

gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13b BauGB

Bebauungsvorschriften

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) | § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von:

- der Grundflächenzahl (GRZ)
- der Geschossflächenzahl (GFZ)
- der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
- der Höhe der baulichen Anlagen

1.3 Höhe der baulichen Anlagen | § 18 BauNVO

1.3.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull).

1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.

Bebauungsvorschriften

1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie und technische Aufbauten oder Bauteile, die der Gebäudeentlüftung dienen, um max. 1,5 m überschritten werden.

1.3.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche bzw. der baulichen Anlage an der Mitte des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

1.4 Grundflächenzahl | § 19 Abs. 4 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch (Tiefgaragen-)Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.5 Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Entsprechend der Planzeichnung gilt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgaragen und deren Zufahrten), sowie Stützmauern sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO

1.7.1 Oberirdische Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der Baufenster 2 und 9 sowie in der im zeichnerischen Teil festgesetzten Zone (GC). Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.7.2 Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind nur zulässig innerhalb des Baufensters 2 sowie in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Zonen für offene Stellplätze (ST) und Garagen und Carports (GC).

1.7.3 Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind ausschließlich in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zulässig („Zu- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen“).

1.8 Nebenanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO überall zulässig.

1.8.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Allgemeines Wohngebiet:

- 1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.9.2 Die Flachdächer sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratschicht: mind. 10 cm). Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung (bspw. PV-Anlagen, nicht Dämmmaterialien) können hierauf angerechnet werden und sind zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Dächer dennoch zu mindestens 60 % begrünt sind. Dachbegrünungen unter den Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung sind nicht erforderlich.
- 1.9.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Kellergeschosse, Tiefgaragen) sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 30 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.
- 1.9.4 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend (Bewegungsmelder), streulichtarm und insektenverträglich (z. B. LED-Leuchten / Leuchtmittel ohne blaue und ultraviolette Lichtspektren mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zu installieren. Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, insbesondere ist die direkte Ausrichtung von Lichtstrahlung auf die östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzflächen zu vermeiden.
- 1.9.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen im Umfang von 1.900 m² (Horizontalprojektion) umzusetzen und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten. Darüber hinaus sind für die Einzelmaßnahmen die dargestellten Mindestflächenanteile zu berücksichtigen. Der darüber hinaus gehende Flächenanteil (500 m²) kann nach den örtlichen Verhältnissen mit einer oder mehreren der dargestellten Maßnahmen umgesetzt werden:
- Trockenmauern als Reptilienhabitate:
Mindestens 200 m² (Ansichtsfläche) der Stützmauern sind in Trockenbauweise, unverfugt und mit Natursteinen auszuführen (Mindesthöhe 1,0 m). Südexponierte, gut besonnte Standorte sind zu bevorzugen. Mindestens 70 % der Ansichtsfläche sind so zu pflegen bzw. zu unterhalten, dass eine direkte Besonnung erhalten bleibt.
 - Anlage von kleininselartigen Vogelnährgehölzen:
Im Umfang von mindestens 300 m² und einer Mindestbreite von jeweils 3 m sind Vogelnährgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die Arten aus der Artenliste 2 (im Anhang unter 4.3) zu verwenden. (Pflege bzw. Unterhaltung: Formschnitt im Winter; nach 5 bis 10 Jahren alternierend auf den Stock setzen.)
 - Anlage von extensiven, blütenreichen Grünflächen als Nahrungshabitate für Insekten:
Im Umfang von mindestens 900 m² sind blütenreiche Wiesen bzw. Hochstaudenfluren anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Saatgutmischungen als blütenreiche Wiese aus regionaler Herkunft (Produktionsraum 6 Süddeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben Ursprungsgebiet 10 Schwarzwald) zu verwenden. (Pflege: Keine Düngung, zweischürige

Bebauungsvorschriften

Mahd. Bei jedem Schnitt sind wechselnde, blütenreiche Restflächen von 10 % bis 20 % der Mahdfläche stehen zu lassen. Die Restfläche des 1. Schnittes wird beim 2. Schnitt mit gemäht. Die Restfläche des 2. Schnittes bleibt über den Winter stehen. Das Mähgut muss spätestens eine Woche nach dem Schnitt von der Fläche abgeräumt werden.)

- 1.9.6 Es sind 6 Nisthilfen als Einbausteine mit einem Einfluglochdurchmesser von 32 mm in die Fassaden der Gebäude zu integrieren. Diese sind an geeigneter zu installieren, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Standortbestimmung und die Anbringung der Kunstquartiere haben unter Anleitung einer fachkundigen Person zu erfolgen (ökologische Baubegleitung).
- 1.9.7 Alle Einzelbäume mit einem Brusthöhendurchmesser über 30 cm (gemessen 1,3 m über dem Boden) sind im Zuge der baulichen Umsetzung vor Ort durch eine externe Umweltbaubegleitung zu überprüfen. D. h., es ist zu prüfen, ob bzw. mit welchen baumerhaltenden Maßnahmen (Wurzelsicherung, Hangfang mit Blocksatz etc.) der Baum erhalten werden kann.
- 1.9.8 Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

Öffentliche Grünfläche:

- 1.9.9 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche gliedert sich räumlich in die nachfolgenden Funktionsräume in die im Zuge der baulichen Umsetzung unterschiedlich eingegriffen wird (die genaue Lage der Funktionsräume ist der Karte „Biotoptypen und Funktionsräume“ auf Seite 48 der beigefügten Unterlage „Belange des Umweltschutzes“ zu entnehmen):
- Funktionsraum „westlich des bestehenden Weges“:
Die Grünfläche (Wiese mit Gehölzbestand) ist zu erhalten. Bei unvermeidlichen, randlichen Eingriffen in die Wiesenfläche ist diese nach Baufertigstellung wieder herzustellen. Dabei ist gebietseigenes (= gebietsheimisches) Saatgut zu verwenden und nachzuweisen.
 - Funktionsraum „bestehender Weg“:
Der vorhandene Weg wird während der Bauzeit als Baustraße genutzt bzw. erweitert und ist nach Baufertigstellung im ursprünglichen Zustand oder einem neuen und besseren Zustand wieder herzustellen. Die Wegeverbindung zwischen der Kohlenbacher Talstraße und dem Eichenweg ist sicherzustellen.
 - Funktionsraum „östlich des bestehenden Weges“:
Die Tiefgaragenzufahrt im östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist von der Kohlenbacher Talstraße aus kommend der Hangkante nach Nordosten folgend in die Böschung so einzubauen, dass das Geländere relief im Funktionsraum der öffentlichen Grünfläche weitestgehend erhalten bzw. wieder hergestellt werden kann. Die Senke östlich des bestehenden Weges am derzeitigen Böschungsfuß ist insoweit anzuheben, dass auch nach Baufertigstellung - wie bisher - eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers möglich bleibt. Dazu ist am Böschungsfuß eine Geländesenke (kein Graben) auszubilden, die auch eine fahrzeuggeführte Mahd zulässt.
Der vorhandene Gehölzbestand muss zum überwiegenden Teil beseitigt und nach Baufertigstellung mit gebietsheimischen Gehölzen wieder bepflanzt werden. Es wird eine stufenweise Vorgehensweise bzw. Prüfung festgesetzt:
 - Eine Walnuss (Baumkataster 019) ist zu erhalten.

Bebauungsvorschriften

- Die zu beseitigenden Obstbäume kleinerer Dimension sind zu ersetzen. Für jeden entfallenen Baum ist ein Obstbaum (Mindest-STU 12 - 14 mit Wühlmausschutz) aus der Artenliste 4 (im Anhang unter 4.5) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Alle Einzelbäume mit einem Brusthöhendurchmesser über 30 cm (gemessen 1,3 m über dem Boden) sind im Zuge der baulichen Umsetzung vor Ort durch eine externe Umweltbaubegleitung zu überprüfen. D. h., es ist zu prüfen, ob bzw. mit welchen baumerhaltenden Maßnahmen (Wurzelsicherung, Hangfang mit Blocksatz etc.) der Baum erhalten werden kann.
- Alle Bäume die nicht erhalten werden können sind zu ersetzen. Dabei sind mindestens 3 Einzelbäume pro beseitigten Baum aus der Artenliste 3 (im Anhang unter 4.4, Mindeststammumfang STU 14/16) zu verwenden. Die in der Unterlage „Belange des Umweltschutzes“ aufgeführten Hinweise zu Pflanzungen und Ansaaten sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Alle zusammenhängenden Gehölzflächen mit einem Brusthöhendurchmesser unter 30 cm (gemessen 1,3 m über dem Boden), d. h. Bäume und Sträucher, sind durch eine entsprechende gestufte Gehölzpflanzung aus Artenliste 1 (im Anhang unter 4.2) und/oder Artenliste 2 (im Anhang unter 4.3) zu ersetzen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Hinweis:

Neben den vorangestellten unter Punkt 1.9 dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in der Unterlage „Belange des Umweltschutzes“ bzw. im Artenschutzgutachten auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans dargestellt. Plangebietsexterne Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Alle Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie Maßnahmen innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages gesichert. Dies gilt insbesondere auch für die nach dem Artenschutzgutachten erforderlichen und dort beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG. Die Umsetzung der Maßnahmen ist über eine ökologische Baubegleitung zu sichern. Für vertiefende Informationen wird auf die beigefügte Unterlage „Belange des Umweltschutzes“ sowie auf das Artenschutzgutachten verwiesen.

1.10

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Maßnahmenfläche M:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung mit M gekennzeichneten Fläche niedrigwüchsige Gehölze in einem Mindestumfang 300 m² (Horizontalprojektion) entsprechend der Artenliste 1 (im Anhang unter 4.2) und Artenliste 2 (im Anhang unter 4.3) mit einem jeweiligen Mindestanteil von 30 % zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Lage der Gehölze ist den Baukörpern und den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Der festgesetzte Mindestflächenanteil und der Gesamtflächenumfang müssen erreicht werden.

Hinweise:

Zeitpunkt der Begrünungen:

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung der Außenanlagen erfolgen. Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt Waldkirch den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden, angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Nachbarrecht:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

1.11 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind langfristig zu sichern, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang STU 20/25 zu verwenden.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.12.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger (Baufenster 9) zu belasten.

1.12.2 Auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche R sind Anpflanzungen unzulässig.

1.13 Energiekonzept | § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist sicherzustellen, dass die errichteten Wohngebäude mindestens die Energieeffizienz aufweisen, die für den Nachweis des KfW-Effizienzhaus-Standards 55 erforderlich ist.

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 und Dachaufbauten | § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung vom maximal 0° bis 5° herzustellen.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie), sind in Kombination mit den unter 1.9.2 (planungsrechtliche Festsetzungen) festgesetzten Dachbegrünungen auf allen Dächern zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.2 Naturnahe Fassadengestaltung | § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Fassaden der Baukörper, die in den Baufenstern 1 bis 8 errichtet werden, sind talseitig vollständig mit Echtholz zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Tür-, Fenster-, Balkon- und Loggienöffnungen, Erschließungskerne sowie Bereiche, die der Gebäudetechnik dienen. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern | § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO

- 2.3.1 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig und dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege eine Höhe von 1,20 m, gemessen an der Geländeoberkante nach Fertigstellung der Baumaßnahme, nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Einfriedungen, die im Sinne einer Absturzsicherung oberhalb von Stützmauern hergestellt werden.
- 2.3.2 Stützmauern sind in Naturstein, Werkstein und/oder begrünt auszuführen.

Hinweis:

Gemäß Festsetzung 1.9.5 sind die Stützmauern teilweise als Reptilienhabitate anzulegen.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke | § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen zu begrünen, mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4.2 Das Anlegen von Stein- und Schottergärten ist nicht zulässig.

Bebauungsvorschriften

2.4.3 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen 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).

2.5 Außenantennen | § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung | § 74 Abs. 2 Nr. 2 und 5 LBO

2.6.1 Die Kfz-Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

2.6.2 Der Stellplatznachweis der Wohneinheiten, die in den Baufenstern 1 bis 8 errichtet werden, ist in Tiefgaragen zu erbringen.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser | § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein dezentrales Ableitungssystem gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Kohlenbacher Talstraße einzuleiten (Trennsystem). Die Funktionsfähigkeit ist im Entwässerungsverfahren nachzuweisen.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

3.1.1 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.

Baugruben und Leitungsrinnen sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

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.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik und Landschaftsbau“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen. Zur Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, nachweislich verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z. B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise). Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3.1.2 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 ausreichendes

Bebauungsvorschriften

der Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Abfall

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.

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. 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).

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.

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: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.3 Hinweise aus der Baugrunderkundung

Neumann + Schweizer | Nelly-Sachs-Straße 1 | 79111 Freiburg im Breisgau

3.3.1 Umwelttechnik

In den Deckschichten, welche bis max. 3,0 m anzutreffen waren, sowie teilweise im verwitterten Fels, wurde der Zuordnungswert Z 0*IIIA nachgewiesen. Einstufungsrelevant waren hier die Parameter Chrom gesamt, Nickel und Zink.

Im gewachsenen Boden bzw. teilweise ebenfalls im verwitterten Fels wurde ebenfalls der Zuordnungswert Z 0*IIIA festgestellt. Einstufungsrelevant waren dabei ebenfalls die Parameter Chrom gesamt, Nickel und Zink.

Boden des Zuordnungswertes Z 0*IIIA ist aus umwelttechnischen Gesichtspunkten grundsätzlich für den Wiedereinbau unter unversiegelten Flächen geeignet. Ein Mindestabstand zum Grundwasser von jeweils einem Meter ist bei der Wiederverwertung einzuhalten. Die geotechnische Eignung ist im Fall einer Wiederverwertung separat zu prüfen. Gebrochener Fels der Lieferkörnung 0/45 kann im Bereich von

Bebauungsvorschriften

Auffüllungen und innerhalb der Graben-Verfüllzone bis UK Oberbau zum Einbau verwendet werden.

Eine Verwertung/Entsorgung des Bodens hat gemäß den Vorgaben der nachgewiesenen Zuordnungswerte zu erfolgen. In Abhängigkeit des gewählten Verwertungs- bzw. Entsorgungsweges können weitere Laboruntersuchungen erforderlich werden.

In den beiden Mischproben wurde keine Überschreitung der Prüfwerte des Wirkungspfades Boden – Grundwasser nachgewiesen. Eine Grundwassergefährdung ist somit auszuschließen.

In den untersuchten Mischproben wurden die Prüfwerte des Wirkungspfades Boden Mensch für Wohngebiete ebenfalls eingehalten.

Trotz der Voruntersuchungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge des Aushubs punktuell weitergehende Verunreinigungen angetroffen werden. Es wird empfohlen, im Falle des Auftretens weiterer, hier nicht beschriebener, Auffüllungen oder Untergrundverunreinigungen kurzfristig den Fachgutachter (Ingenieurpartnerschaft Neumann + Schweizer, Nelly-Sachs-Straße 1, 79111 Freiburg im Breisgau) hinzuzuziehen.

3.3.2 Geotechnik

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der daraus ableitbaren erdstatischen Kennwerte können die Gebäude standsicher und gebrauchstauglich flach gegründet werden. Größere Gebäudelasten sind im Bereich der dicht bis sehr dicht gelagerten, leicht verwitterten Festgesteine in den Untergrund einzuleiten. In den hangseitig abgewandten Gründungsbereichen sind eventuell Magerbetonplomben oder Brunnengründungselemente zusätzlich erforderlich. Für geringere Lasten ist eine Flachgründung mittels frostsicher eingebetteter Streifenfundamente in Verbindung mit einem qualifizierten Bodenaustausch vorzusehen. Die hangseitig erdberührten Gebäudeteile sind in Verbindung mit einer Drainage entsprechend gegen Bodenfeuchte bzw. nicht aufstauendes Sickerwasser abzudichten: BK2-Bf und BK2-naS. Eine bituminöse Beschichtung der erdberührten Gebäudeteile ist für die Ausführung zu empfehlen.

Ohne Ausführung einer Drainage sind die Untergeschosse gemäß der WU-Richtlinie bis GOK gegen zeitweise aufstauendes Wasser auszuführen: BK1-zaS (nach DIN 18195-6) bzw. entspricht nach der aktuellen DIN 18533 der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E.

Im Bereich der Erschließungsstraßen stehen bindige, weiche bis steife, nicht tragfähige Böden Erdstoffe an. Zur Schaffung eines tragfähigen Unterbaues sind diese entsprechend auszukoffern bzw. qualifiziert auszutauschen.

Tiefe Baugrubenabschnitte sind gemäß der DIN 4124 zu planen und auszuführen. Ab 3 m Tiefe mit Berme und ab 5 m Höhe ist ein Standsicherheitsnachweis nach EC7 zu führen. Ist die Standsicherheit nicht nachweisbar, ist eine entsprechend dimensionierter Verbau erforderlich. Für den hangseitigen temporären und auch dauerhaften Verbau ist eine Spritzbetonschale mit Vernagelung zu empfehlen (Nagelwand).

Sollten bei der Öffnung der Baugrube Abweichungen von den o. g. erdstatischen Annahmen auftreten, ist der Bodengutachter hinzuzuziehen. Wir empfehlen für die Freigabe der Baugruben bzw. für das Rohplanum auf Gründungsniveau eine fachtechnische Abnahme durch den Bodengutachter.

Sämtliche Höhen- und Maßangaben im vorliegenden Gutachten sind nach definitiver Festlegung der Bauwerkshöhen und der Höhengradienten der Erschließungsstraßen entsprechend zu korrigieren bzw. nachzuführen und die erdbautechnischen Maßnahmen sind an die Untergrundverhältnisse entsprechend anzupassen.

Bebauungsvorschriften

3.3.3 Weitere Informationen

Über die vorangestellten Informationen hinaus wird auf die beigelegte Baugrunderkundung der Ingenieurpartnerschaft Neumann + Schweizer verwiesen.

3.4 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für den Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt (Stand der Altlastenerhebung 2018). Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.5 Bodenfunde und 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) 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.

3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

Büro für Landschaftsplanung H.-J. Zurmöhle | Freie Straße 11 | 79183 Waldkirch

3.6.1 Vergrämung von Eidechsen

Vor der Baufeldfreimachung innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Bebauung sind entsprechende Ersatzhabitate für die Mauereidechse in der öffentlichen, östlich angrenzenden Waldfläche herzustellen. Zum vorbeugenden Schutz der Eidechsen sind diese außerhalb der Fortpflanzungszeit und außerhalb der Winterruhe sowie unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung aus den nachgewiesenen Habitaten zu vergrämen bzw. umzusiedeln.

3.6.2 Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse

Zum vorbeugenden Schutz von Vögeln ist die Beseitigung von Gehölzen bzw. Bäumen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Zum vorbeugenden Schutz von Fledermäusen sind Höhlen und Spalten von Habitatbäumen im September/Oktober vor der Baufeldfreimachung durch/unter Anleitung einer fachkundigen Person (ökologische Baubegleitung) auf Besatz zu prüfen und ggf. zu verschließen. Auf einen Verschluss der Höhlen/Spalten kann verzichtet werden, wenn die Bäume direkt im Anschluss an die Kontrolle gefällt werden.

Bebauungsvorschriften

3.6.3 Weitere Informationen

Über die vorangestellten Informationen hinaus wird auf die beigelegte Unterlage „Belange des Umweltschutzes“ sowie das Artenschutzgutachten des Büros für Landschaftsplanung H.-J. Zurmöhle verwiesen.

3.7 Hinweise aus der Verkehrsuntersuchung

Rapp Trans AG | Stühlingerstraße 21 | 79106 Freiburg im Breisgau

3.7.1 Prüfung geschwindigkeitsdämpfender Maßnahmen

Die Leistungsfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit des an die Wohnbebauung „Ebertle II“ angrenzenden Straßennetzes ist aus verkehrstechnischer Sicht gegeben. In der Kohlenbacher Talstraße in Höhe des Friedhofs bzw. der zukünftigen Anbindung des „Ebertle II“ sollten dennoch eventuell geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen geprüft werden.

3.7.2 Baustellenverkehr

Für den Baustellenverkehr ist eine Routenführung zu empfehlen, die möglichst kurze Wege erzeugt. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen der erforderlichen Massentransporte könnte das Aushubmaterial im Bereich des Nazihofs deponiert werden.

3.7.3 Weitere Informationen

Über die vorangestellten Informationen hinaus wird auf die beigelegte Verkehrsuntersuchung der Rapp Trans AG verwiesen.

3.8 DIN-Vorschriften

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind bei der Großen Kreisstadt Waldkirch während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

Große Kreisstadt Waldkirch, den ____.

(Siegel)

Roman Götzmann
Oberbürgermeister

Bebauungsvorschriften

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Großen Kreisstadt Waldkirch übereinstimmen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den ____.

(Siegel)

Roman Götzmann
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Elztäler Wochenbericht bzw. des Aushangs am Rathaus war der ____.

Große Kreisstadt Waldkirch, den ____.

(Siegel)

Roman Götzmann
Oberbürgermeister

Planverfasser:

Sören Radig | Stadt Waldkirch | Dezernat IV - Planen, Bauen und Umwelt | Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Bebauungsvorschriften

4 ANHANG: Artenlisten

4.1 Allgemeines

Der Produktionsraum und das Vorkommensgebiet (=Ursprungsgebiet) wird nach Anlage B bestimmt als Produktionsraum 6 Süddeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben und hier wiederum das Vorkommens- bzw. Ursprungsgebiet 10 Schwarzwald. Die Gehölzwahl erfolgt in Orientierung an die kleinräumige Darstellung des Leitfadens LfU Baden-Württemberg „gebietsheimische Gehölze“ (2002). Die Herkunft ist entsprechend nachzuweisen.

4.2 Artenliste 1

Für die Verwendung gebietsheimischer Sträucher und kleinkroniger Bäume

4.2.1 Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe/Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

4.2.2 Kleinkronige Bäume

Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Sorbus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

4.3 Artenliste 2

Für Vogelnährgehölze

4.3.1 Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe/Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

4.3.2 Kleinkronige Bäume

Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Sorbus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Bebauungsvorschriften

Schwarzer Holunder
Traubenholunder

Sambucus nigra
Sambucus racemosa

4.4 Artenliste 3
Großkronige Bäume

Berg-Ahorn
Hainbuche
Rotbuche
Berg-Ulme
Gewöhnliche Esche
Fahl-Weide
Edelkastanie
Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche
Sommer-Linde
Gewöhnliche Traubenkirsche
Vogel-Kirsche
Zitterpappel

Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Ulmus glabra
Fraxinus excelsior
Salix rubens
Castanea sativa
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Prunus padus
Prunus avium
Populus tremula

4.5 Artenliste 4
Regionale Streuobstarten

4.5.1 Wirtschafts- und Tafeläpfel

Reglindis
Jakob Fischer
Boskoop
Rebella
Rewena
Brettacher
Kaiser Wilhelm
Gewürzluiken
Glockenapfel
Zabergäurenente

4.5.2 Baumschulangebot der Region (teilweise schorffresistent)

Florina/Querina
Ontario
Pilot
Remo
Rheinische Schafsnase
Topaz

4.5.3 Tafelkirschen

Burlat
Spitze Braune
Hedelfinger
Sam
Regina

4.5.4 Pflaumen, Zwetschgen und Mirabellen für den Streuobstanbau

Ersinger
Katinka
Cacaks Schöne
Hanita
Presenta
Nancymirabelle