

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr und Bauhof“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Feuerwehrgerätehaus einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie z.B. Schulungsräume, Technikräume und Sanitäreinrichtungen sowie Übungs- und Stellplatzflächen und die sonstigen, erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.
- Betriebsgebäude mit allen erforderlichen Funktionsräumen und technischen Einrichtungen für ein interkommunales Technikzentrum der Feuerwehr und für das sonstige Hilfs- und Rettungswesen sowie die diesen Nutzungen zugeordneten Nebenräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen.
- Betriebsgebäude für einen städtischen Bauhof sowie die dieser Nutzung zugeordneten Nebenräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen.
- Betriebsgebäude mit allen erforderlichen Funktionsräumen und technischen Einrichtungen für eine kommunale Wasserversorgung sowie die dieser Nutzung zugeordneten Nebenräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen.

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

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

- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Gebäudehöhe (GH),
- Grundflächenzahl (GRZ).

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) ist dem Planeintrag zu entnehmen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) (§ 18 BauNVO)

1.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeintrag zu entnehmen und wird in Metern über Normalhöhennull (m üNN) angegeben.

1.4.2 Technische Dachaufbauten wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Treppentürme, Technikräume und Ähnliches sind auf einer Fläche von maximal 10 % der überbaubaren Fläche bis 2,0 m über der festgesetzte Gebäudehöhe zulässig. Funkantennen sind davon ausgenommen und in der für die Funktion erforderlichen Höhe zulässig.

1.4.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung (PV, Solar) dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.4.4 Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 (1) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist dem Planeintrag zu entnehmen.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise (a). Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

1.8 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.8.1 Garagen und Carports sind in der Gemeinbedarfsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.8.2 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der dafür festgesetzten Flächen (ST) zulässig. Über den für Solarnutzung geeigneten Pkw-Stellplatzflächen sind Überdachungen mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, zulässig.

Hinweis:

„Carports“ werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an 2 Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Unter „offener Kfz-Stellplatz“ wird ein nicht überdachter Stellplatz verstanden. Eine Überdachung durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist zulässig.

1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

- 1.10.1 Stellplatzflächen für Pkw sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.10.2 Die Betriebs- und Übungshöfe, Fahrspuren entlang von Stellplätzen und Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte abgestellt oder gewartet werden, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Es ist durch geeignete Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.
- 1.10.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.10.4 Flache und flachgeneigte Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 10 cm. Ausgenommen hiervon sind von technischen Anlagen überbaute oder als Terrassen genutzte Dachflächen.
- 1.10.5 Die Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind UV-anteilarme Leuchten festgesetzt (sog. Fledermausleuchten, z.B. staubdichte Natriumdampflampen und LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen. Wo dies unter Sicherheitsaspekten nicht möglich ist, wird ein Abschaltmechanismus empfohlen. Eine Beleuchtung innerhalb der Gehölze ist nicht zulässig und die Beleuchtung in der Umgebung ist so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Gehölze oder zur östlich gelegenen Scheune (Schleiereule, Turmfalke) vermieden wird.
- 1.10.6 Auf der Fläche F1 ist eine Ansaat mit heimischem, autochthonem Saatgut (Zielbiotoptyp: mesophytische Saumvegetation) vorzunehmen. Die Fläche ist einmal jährlich ab Oktober zu mähen. Dabei sollte im Sinne der Förderung von Insekten und deren Überwinterungsstadien etwa 50 % des Aufwuchses überjährig belassen werden und erst im nächsten Herbst gemäht werden. Das Mahdgut ist spätestens eine Woche nach dem Schnitt abzutransportieren. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.
- 1.10.7 Auf der Fläche F2 ist eine Ansaat mit heimischem, autochthonem Saatgut (Zielbiotoptyp: mesophytische Saumvegetation) vorzunehmen. Die Fläche ist einmal jährlich ab Oktober zu mähen. Dabei sollte im Sinne der Förderung von Insekten und deren Überwinterungsstadien etwa 50 % des Aufwuchses überjährig belassen werden und erst im nächsten Herbst gemäht werden. Das Mahdgut ist spätestens eine Woche nach dem Schnitt abzutransportieren. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

1.11 Anpflanzungen und Erhaltungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.11.1 An den durch Planeintrag festgesetzten Baumstandorten entlang des „Unterer Galenweilerweg“ sind 14 hochstämmige, mittelgroße bis große, standortgerecht Laubbäume (3 x verpflanzt, Umfang 16 – 18 cm) gemäß den Pflanzenlisten im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 3,0 m verschoben werden. Folgende Anforderungen sind bei der Pflanzung der Bäume zu berücksichtigen: Neben der Pflanzgrubengröße, die dem erwarteten Wurzelvolumen der jeweiligen Baumart anzupassen ist, muss geeignetes Bodensubstrat vorhanden sein, um auch langfristig eine positive Entwicklung der Neupflanzung anzustreben. Das Bodensubstrat sollte neben der Durchwurzelbarkeit des Bodens wasserdurchlässig, aber auch wasserspeichernd sein, ein geeignetes Porenvolumen und den erforderlichen Anteil an organischer Substanz aufweisen.
- 1.11.2 Auf der mit F 1 gekennzeichneten Grünfläche sind gemäß Planzeichnung 7 standortgerechte, mittelgroße bis große Laubbäume (3 x verpflanzt, Umfang 16 – 18 cm) gemäß der Pflanzenlisten im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 3,0 m verschoben werden. Entlang der Jahnstraße sind lockere Gehölzgruppen aus standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzenlisten im Anhang anzulegen dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.11.3 Auf der mit F 2 gekennzeichneten Grünfläche sind gemäß Planzeichnung 4 standortgerechte, mittelgroße bis große Laubbäume (3 x verpflanzt, Umfang 16 – 18 cm) gemäß den Pflanzenlisten im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 3,0 m verschoben werden.
- 1.11.4 Die durch die Baumstandorte in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten 4 Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen sowie bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauarbeiten, insbesondere auch bei den Tiefbauarbeiten der angrenzenden Infrastruktur und bei Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Hinweis:

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° auszubilden und extensiv zu begrünen. Auf Ziffer 1.10.4 wird verwiesen.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind auf Dachflächen der Hauptgebäude ausschließlich in Kombination mit Dachbegrünung zulässig und aus reflektionsarmen Materialien und somit blendfrei herzustellen.

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

Die unbebauten und nicht als Stellplatz, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Feste Einfriedungen wie Mauern o.ä. dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

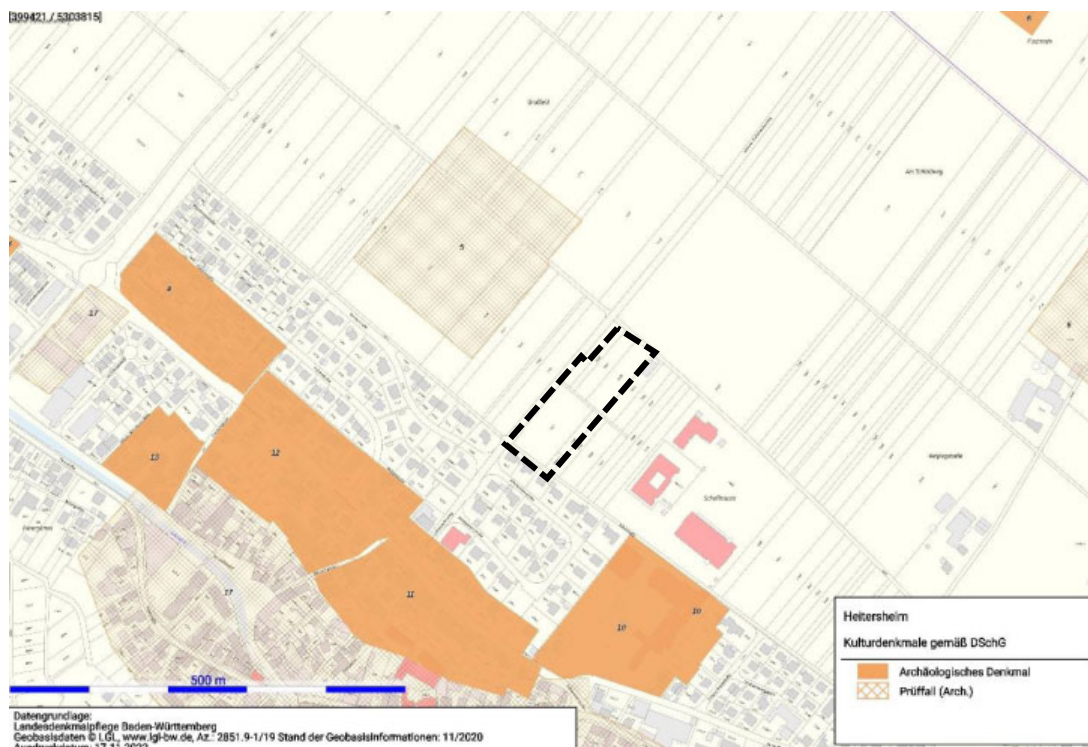
2.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht zu versickern.
- 2.4.2 Alternativ darf das Regenwasser mit einem System mit Zulassung (z.B. DIBt) behandelt werden.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung mehrerer archäologischer Kulturdenkmale: ca. 100 m nordwestlich befindet sich Listen-Nr. 5 (99917232, Gewinn Großfeld 2. und 3. Strecke, vorgeschichtliche Siedlung), ca. 100 m südwestlich die Listen-Nrn. 11 und 12 (99916846 und 99916915, Gewinn Toracker, merowingerzeitliche Gräberfelder) und weiter südlich Listen-Nr. 10 (99917194, Siedlung der Urnenfelderzeit und Hallstattzeit). In den überplanten Arealen ist entsprechend mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Im Plangebiet ist zudem mit steinzeitlichen Siedlungen zu rechnen, die hier durch unterschiedlich mächtige Lössschichten abgedeckt und konserviert sein können.



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.

3.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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

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

3.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

3.4 Bodenschutzkonzept

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß der am 01.01.2021 in Kraft getretenen Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (§ 2 Absatz 3 LBod-SchAG) der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des späteren Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu erstellen hat, sofern das Vorhaben auf eine nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Fläche von $\geq 5000 \text{ m}^2$ einwirkt.

Das Bodenschutzkonzept ist nach DIN 19639 von einer sach- und fachkundigen Person zu erstellen und sechs Wochen vor Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept mit den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung einzureichen.

Aufgrund der Größe der Eingriffsfläche ($> 1 \text{ ha}$) muss in Ergänzung zum Bodenschutzkonzept eine fachkundige Bodenkundliche Baubegleitung bestellt werden, welche die konzeptionell erarbeiteten Maßnahmen zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung überwacht.

Es wird empfohlen sowohl das Bodenschutzkonzept als auch die Bodenkundliche Baubegleitung so früh wie möglich in die Planung zu integrieren, so dass alle technischen und organisatorischen Maßnahmen in ausreichendem Umfang benannt werden, um die vorsorgliche Vermeidung und Minderung von schadhafte Bodenveränderungen sowie die Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Zuge der Ausschreibung und zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens vollumfänglich berücksichtigen zu können.

Erfahrungsgemäß können mit frühzeitiger Integration eines Bodenschutzkonzeptes und einer fachkundigen Bodenkundlichen Baubegleitung in der Planungsphase teilweise erhebliche Kosten aufgrund geringerer Flächeninanspruchnahme und verringerter Bodenbewegungen eingespart werden. Eine Bodenkundliche Baubegleitung kann bei frühzeitiger Beteiligung außerdem zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und -entsorgung beitragen. Kulturfähige Bodenschichten können dadurch einer hochwertigen Verwertung (Bodenverbesserung) zugeführt und müssen nicht teuer entsorgt werden.

Weitergehende Informationen zum Thema „Bodenschutzkonzept“ erteilt die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

3.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebiets der Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS-Nr.: 315025).

3.6 Ausreichende Ausfahrtssicht

Im Bereich der Grundstücksein- und Ausfahrten ist eine ausreichende Anfahrtsicht zu gewährleisten.

3.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

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

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

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

3.8 Entwässerungsanlagen

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

3.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Vor der Planung dürfen keine Bewirtschaftungseinschränkungen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen. D.h. den landwirtschaftlichen Bodennutzern sollte im Rahmen der guten fachlichen Praxis das künftige Bewirtschaften zugesichert werden.

3.10 Artenschutz

Artengruppe Vögel – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Vögel sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, müssen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Hinweis:

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Walnuss am Nordostende des Plangebiets bestehen bleiben; ggf. kommt es zu Gehölzrückschnitten der ausladenden Kronen, sodass folgende zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind:

Zum Erhalt des Einzelbaumes, inklusive der vorhandenen Baumhöhlen, sollten die

Wurzeln während der Bauarbeiten durch einen Stamm- und Wurzelschutz geschützt werden. Sollten die Rückschnitte größer ausfallen als bisher angenommen, sind potenziell nutzbare Asthöhlen, Risse usw. als natürliche Höhlen fachgerecht herauszuschneiden und an den verbleibenden Ästen fachgerecht zu montieren. Zusätzlich muss der bestehende Eulenkasten abgehängt und im räumlich-funktionalen Umfeld erneut fachgerecht aufgehängt werden.

Die Maßnahmen sind durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen. Sollten während der Rückschnittarbeiten Beschädigungen an den bestehenden Strukturen entstehen, so sind durch die Umweltbaubegleitung weiterführende Maßnahmen (Anbringung von Vogelnistkästen) festzulegen.

Zusätzliche empfohlene Ausgleichsmaßnahmen

- Als Förderung der Eulen und Turmfalken, die im direkten Umfeld des Plangebiets ansässig sind, wird die Integration von folgenden Nisthilfen in die neuen Gebäude empfohlen:
 - 2 x Schleiereulenkästen
 - 1 x Turmfalkennisthöhle

Fledermäuse – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Fledermäuse sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden.
- Bei Neuanbringung von Beleuchtungen im Plangebiet sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen (siehe 1.10.5). Die Beleuchtung sollte so gering wie möglich gehalten werden und besonders die östlich gelegene Scheune keinem direkten Lichteinfluss ausgesetzt werden. Diese Maßnahme kommt auch den ansässigen Schleiereulen zugute.
- Darüber hinaus, dürfen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, alle planmäßig zu entfernenden Gehölze/Gebäude ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit, also im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar (01.11. – 28./ 29.02.), entfernt werden.

Hinweis:

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Walnuss am Nordostende des Plangebiets bestehen bleiben; ggf. kommt es zu Gehölzrückschnitten der ausladenden Kronen, sodass folgende zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind:

Zum Erhalt des Einzelbaumes, inklusive der vorhandenen Baumhöhlen, sollten die Wurzeln während der Bauarbeiten durch einen Stamm- und Wurzelschutz geschützt werden. Sollten die Rückschnitte größer ausfallen als bisher angenommen, sind potenziell nutzbare Asthöhlen, Risse usw. als natürliche Höhlen fachgerecht herauszuschneiden und an den verbleibenden Ästen fachgerecht zu montieren. Die Maßnahmen sind durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen. Sollten während der

Rückschnittarbeiten Beschädigungen an den bestehenden Strukturen entstehen, so sind durch die Umweltbaubegleitung weiterführende Maßnahmen (Anbringung von Fledermauskästen) festzulegen.

Fledermäuse – Ausgleichsmaßnahmen

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Zum Funktionserhalt der Leitstruktur für Fledermäuse sollen die 3 zu fällenden Bäume entlang des „Unteren Gallenweilerweg“ durch mindestens einen, nach Möglichkeit zwei Neupflanzungen von Straßenbäumen in Näherem Umkreis der Ursprungsstandorte ersetzt werden (siehe Pflanzgebote in Planzeichnung). Diese dienen als Hopp-over Funktion für die Fledermäuse, um die Zufahrten zur geplanten Feuerwehr und Bauhof sicher zu überqueren und den Anschluss, an den ansonsten über 80 m entfernten, nächsten Baum der Baumreihe zu finden.

Insekten – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Insekten sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen oder LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil) zu wählen (siehe 1.10.5). Die Beleuchtung sollte so gering wie möglich gehalten werden und besonders die östlich gelegene Scheune keinem direkten Lichteinfluss ausgesetzt werden. Auf nächtliche Baustellenbeleuchtung sollte, wenn möglich, verzichtet werden.
- Aufgrund ihres Lebenszyklus gibt es im Jahresverlauf kaum eine Phase, in der Schrecken nicht empfindlich auf Veränderungen der Lebensstätte reagieren. Aus diesem Grund sollten im Bereich der öffentlichen Grünflächen des BPL durch Ansaat mit autochthonem Saatgut und Entwicklung einer mageren Grünlandstruktur die Etablierung der Heu- und Fangschreckenpopulation fördern (siehe Ziffer 1.10.7).

Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

Auf die Homepage www.artenschutz-am-haus.de wird verwiesen

3.11 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten/Biotop und Boden (vgl. Kapitel 9.1.2 im Umweltbericht) werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Nach dem BauGB ist die räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich möglich. Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Heitersheim und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde gesichert. Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Lichtwaldentwicklung (HEI 005)

Vorgesehen ist eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Heitersheim (Gemeinde Heitersheim, Flst.-Nrn.5364, Gemarkung Heitersheim).

Durch die Maßnahme sollen ist die Wiederherstellung und Sanierung eines Lichtwaldes bzw. des gebietstypischen Seggen-Eichen-Linden-Waldes saniert und wiederhergestellt werden. Durch die damit einhergehende natur- und artenschutzrechtliche Aufwertung einer 7.974 m² großen Fläche können für den Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“ 144.850 Ökopunkte ausgebucht werden.

3.12 Klimawandelanpassung

Aus Gründen der Klimaanpassung wird empfohlen, Material und Farbe der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

Heitersheim, den

fsp.stadtplanung

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

Christoph Zachow
Bürgermeister

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 Heitersheim übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____ .

Heitersheim, den

Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Christoph Zachow
Bürgermeister

Anhang: Pflanzliste mit Pflanzempfehlungen für Pflanzgebote

Qualität

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstbäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Markgräfler Rheinebene“ (Nr. 200), daher ist das zu berücksichtigende Herkunftsgebiet „Oberrheingraben“ (Nr. 6).

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme

* Hinweis: Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (Fraxinus excelsior) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

Obstbaumarten

Malus domestica-Sorten	Regionaltypische Apfelsorten, z.B. Blumberger Langstiel, Kohlenbacher/Christkindler, Landsberger Renette, Schweizer Orangenapfel
Pyrus communis-Sorten	Regionaltypische Birnensorten, z.B. Sülibirne, Wilde Eierbirne
Cydonia oblonga-Sorten	Quittensorten, z.B. Konstantinopeler Apfelquitte, Portugiesische Birnenquitte, Cydoro Robusta
Prunus avium-Sorten	Regionaltypische Süßkirschensorten, z.B. Unterländer Kirsche, Markgräfler Kracher, Hedelfinger, Schauenburger Kirsche
Prunus domestica-Sorten	Regionaltypische Zwetschgensorten, z.B. Bühler Zwetschge

Ergänzung - Wildobst

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sylvestris	Wilde Johannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus domestica	Speierling

Gebietsheimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Echter Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball