

Für den Änderungsbereich (Deckblattbereich) werden die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Ziffern 1.1.1.1, 1.1.1.2, 1.2.1.1, 1.2.1.3, 1.2.1.5, 1.2.2.2, 1.2.2.4 und 1.4.2 modifiziert und Ziffer 1.13 neu eingefügt. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung und gelten weiterhin fort.

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

*Die Ziffern 1.1.1 und 1.1.1.1 werden ersatzlos gestrichen und wie folgt neu festgesetzt:*

#### 1.1.1 **Urbanes Gebiet MU** (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1 Im urbanen Gebiet MU ist die in § 6 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.1.1.2 Im urbanen Gebiet MU sind die in § 6a (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

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

#### 1.2.1 **Höhen, Höhenlage** (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

*Ziffer 1.2.1.1 wird wie folgt ergänzt:*

1.2.1.1 Im urbanen Gebiet MU wird die maximale Traufhöhe (TH) auf 7,00 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Belchenstraße) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

*Die Ziffer 1.2.1.3 wird wie folgt ergänzt:*

- 1.2.1.3 Im urbanen Gebiet MU wird die Gebäudehöhe (GH) bei geneigten Dächern (Dachneigung > 6°) auf max. 11,00 m und bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung 0° bis 5°) auf max. 10,00 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Belchenstraße) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

*Die Ziffer 1.2.1.5 wird wie folgt ergänzt:*

- 1.2.1.5 Im urbanen Gebiet MU dürfen untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Aufzüge etc.) die tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

## 1.2.2 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)

*Die Ziffer 1.2.2.2 wird wie folgt geändert:*

- 1.2.2.2 Im urbanen Gebiet MU sind offene Stellplätze nur bis zur südwestlichen Baugrenze (Baufensterflucht) zulässig.

*Die Ziffer 1.2.2.4 wird wie folgt geändert:*

- 1.2.2.4 Im urbanen Gebiet MU sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

## 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

*Die Ziffer 1.4.2 wird wie folgt neu eingefügt:*

- 1.4.2 Im urbanen Gebiet MU wird für die Grundstücke Flst. Nrn. 728/5 (Teil) und 728/6 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hierbei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

*Die Ziffer 1.13 wird wie folgt neu eingefügt:*

## 1.13 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen mit Beurteilung des Freizeitlärms von mehr als 45 dB(A) in der Nacht im Urbanen Gebiet (MU) sind gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung bzw. folgendem Plan bzw. Anlage 9 der schalltechnischen Untersuchung, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fenster Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

Zu den schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zählen z.B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Wohnküchen;
- Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergung
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern sind in den Bereichen mit Lärmbelastungen oberhalb des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) zulässig, wenn durch

bauliche Maßnahmen wie z.B. geschlossene Laubengänge, Vorhangfassaden sichergestellt wird, dass am Fenster des schutzbedürftigen Raums der Immissionsrichtwert eingehalten wird.



Für den Änderungsbereich (Deckblattbereich) werden die örtlichen Bauvorschriften in den Ziffern 2.1.1.1, 2.1.1.2, 2.1.1.6, 2.1.2.2 und 2.2.1 modifiziert. Alle anderen örtlichen Bauvorschriften sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung und gelten weiterhin fort.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dächer

*Die Ziffer 2.1.1.1 wird wie folgt geändert:*

- 2.1.1.1 Im urbanen Gebiet MU sind Hauptdächer als reine oder versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 6° bis 45° und einer roten bis braunen oder grauen Eindeckung oder mit einer extensiven Begrünung zulässig. Hauptdächer sind auch als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 70%, bezogen auf die Gesamtfläche, erfolgen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Untergeordnete Dächer wie Eingangsüberdachungen etc. sind auch als nicht begrünte Flachdächer zulässig.

*Die Ziffer 2.1.1.2 wird wie folgt geändert:*

- 2.1.1.2 Im urbanen Gebiet MU sind Dachaufbauten wie Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Ausgenommen hiervon sind die in Ziffer 2.1.1.6 genannten Anlagen.

*Die Ziffer 2.1.1.6 wird wie folgt ergänzt:*

- 2.1.1.6 Im urbanen Gebiet MU sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Photovoltaik) bei jeder Dachneigung zulässig. Diese dürfen bei geneigten Dächern mit einer Neigung von 6° bis 45° die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.

#### 2.1.2 Carports, Garagen und Nebengebäude

*Die Ziffer 2.1.2.2 wird wie folgt geändert:*

- 2.1.2.2 Im urbanen Gebiet MU sind die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 6° bis 45° in einer roten bis braunen oder grauen Eindeckung oder mit einer extensiven Begrünung zulässig. Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sind nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 70%, bezogen auf die Gesamtfläche, erfolgen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

**2.2**        **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

*Die Ziffer 2.2.1 wird wie folgt ergänzt:*

- 2.2.1        Im urbanen Gebiet MU sind Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses und einer maximalen Fläche von 6 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen werden auf eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> begrenzt.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

#### 3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei Neubaumaßnahmen 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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 3.2 Bodenschutz

##### 1.1.1 Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG).

##### 1.1.2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).
- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentchnik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm<sup>2</sup> ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden

sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Ureländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 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 Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### **3.3 Erdmassenausgleich**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken

verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

### **3.4 Regenwassernutzungsanlagen**

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

### **3.5 Bodenschutz**

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche

durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen.

Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

### **3.6 Altlastenverdachtsfläche**

Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 728/5 und 728/6 Gemarkung Untermünstertal befindet sich der Altstandort Flächen Nr. 07658-000 Altablageung/aa/Bahnhofsgelände Breisgau-Hochschwarzwald, Münstertal/Schwarzwald-Untermünstertal. Der Altstandort wird in Beweisniveau 1 mit Handlungsbedarf B Kriterium Entsorgungsrelevanz geführt. Handlungsbestimmender Wirkungspfad ist Boden-Grundwasser. Bei einem neuen Bauvorhaben mit anfallendem Erdaushub ist die Abfallfrage zu behandeln. Hierfür ist ein geeigneter Gutachter zur Begleitung eines geplanten Bauvorhabens einzuschalten. Die Doku mit Kurzbericht ist dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Fachbereich 440, Stadtstraße 2, 79104 Freiburg i.Br. anschließend vorzulegen.

### **3.7 Artenschutz/Naturschutz**

Um das Einwandern residenter Zauneidechsen in den Baustellenbereich zu verhindern, ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten mit einem Reptilienzaun abzugrenzen. Der Zaun muss aus glattem Folienmaterial bestehen und mind. 50 cm über das Gelände ragen. Die Unterseite muss mindestens 10 cm tief in den Boden eingegraben werden. Er ist regelmäßig auf Funktion zu überprüfen und von Vegetation freizuhalten.

Bestehende Hinweise aus dem Bebauungsplan „Bahnhofsareal“: Individuen im Eingriffsbereich sollen wie folgt vergrämt werden: Mähen der lückigen Grasvegetation mittels Freischneider und entfernen der Gehölze innerhalb des Baufeldes für die Erschließung, die Gleisarbeiten und den Markt im Zeitraum Okt bis Febr.

Umsiedlung: Nach der Anlage der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und vor Beginn des sollen als Forderung der Unteren Naturschutzbehörde vorzugsweise im Frühjahr Zauneidechsen in den Eingriffsbereichen gefangen und in die vorgesehenen Ausgleichsbiotope umgesiedelt werden. Wegen der geringen Anzahl der Individuen kann die Aktion auf 2 Tage begrenzt werden.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der Bauzeitenregelungen) ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch, Sanierungen) obliegt es der Bauherrschaft, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauherrschaft die Einhaltung der Vorschriften zum all-

gemeinen und strengen Artenschutz (§§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) eigenverantwortlich sicherstellen muss.

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG allgemein zu berücksichtigen ist das Verbot, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist gemäß § 21 a NatSchG darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde Münstertal die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote/Erhaltungsgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Bäume umzusetzen.

### **3.8 Geotechnik**

Der Änderungsbereich befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auensand mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich die im tieferen Untergrund anstehenden Paragneise und anatektisch überprägten Gneise des kristallinen Grundgebirges des Schwarzwaldes.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **3.9 Grundwasser**

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer [https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geola\\_hyd](https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd)) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Ober-

flächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG, <https://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

Die Geodaten zu rechtskräftig festgesetzten, fachtechnisch abgegrenzten, geplanten und im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebieten werden von den unteren Wasserbehörden der Stadt- und Landkreise vorgehalten. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

### **3.10 Radonvorsorge**

Gemäß dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft ist die Gemeinde Münstertal als Radonvorsorgegebiet eingestuft. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Bestandsgebäuden in den Keller- und Erdgeschossen entsprechende Messungen durchzuführen sind. Für Arbeitgeber, deren Mitarbeiter sich im Jahresdurchschnitt länger als eine Stunde/Woche in Keller- oder Erdgeschossräumen aufhalten, ist die Überprüfung verpflichtend. Empfohlen wird bei einer höheren Radonkonzentration ein Luftaustausch mit der Außenluft. D.h., dass für eine gute Durchlüftung der Räume zu sorgen ist.

Für Neubauten gilt allgemeine die Pflicht, Radon den Zutritt in das Gebäude zu erschweren (§ 123 Strahlenschutzgesetz). Als Schutzmaßnahmen sind vorzusehen:

- Absaugen von Radon unter dem Gebäude
- Vermeidung von Sogwirkungen in Gebäuden
- Risse in Wänden und Böden mit Erdkontakt vermeiden bzw. abdichten
- Radon an Randfugen und unter Abdichtung absaugen
- Rohrabdichtungen verwenden (§ 154 Nr. 5 Strahlenschutzverordnung)

Befreiungen von der Verpflichtung, Radon-Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. eine Schutzmaßnahme in anderer Weise zu ergreifen, sind im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich kann eine Messung individuell vor Ort vorgenommen werden, um ein kleinräumiges Radonpotential, welches sehr unterschiedlich sein kann, zu ermitteln.

### **3.11 Löschwasserversorgung**

Für den Änderungsbereich ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

### **3.12 Hydranten**

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.

### **3.13 Feuerwehr**

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.

Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Ein-

satz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.

### 3.14 **Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, die Fassaden zu begrünen. Diese können alle 5 m durch Rankgewächse begrünt werden, sofern keine Fenster oder Türen dem Entgegenstehen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

### 3.15 **Material und Farbe der Gebäude**

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.

### 3.16 **Landwirtschaftliche Emissionen**

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA-Luft nicht überschritten werden.

### 3.17 **Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Sollte eine Anbindung der neu geplanten Gebäude an das Netz der Telekom gewünscht sein, ist dies frühzeitig (Vorlaufzeit mindestens 16 Wochen) beim Bauherrensenservice der Telekom zu beauftragen: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Gemeinde Münstertal, den

Der Bürgermeister  
Rüdiger Ahlers

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal übereinstimmen.

Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Rüdiger Ahlers

Bekanntmachungsvermerk

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

Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Rüdiger Ahlers