



Gemeinde St. Märgen

Bebauungsplan „Kirchenacker“ **Bebauungsvorschriften**

Textteil

Fassung Offenlage, Stand 22.10.2024

(gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

INHALT

| NR | | THEMA | Seite |
|----------|------|---|-------|
| A | | Planungsrechtliche Festsetzungen | |
| | A.1 | Art der baulichen Nutzung | 3 |
| | A.2 | Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| | A.3 | Bauweise | 4 |
| | A.4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 4 |
| | A.5 | Stellung der baulichen Anlagen | 4 |
| | A.6 | KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen | 4 |
| | A.7 | Nebenanlagen | 5 |
| | A.8 | Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 5 |
| | A.9 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 5 |
| | A.10 | Geh-, Fahr und Leitungsrecht | 6 |
| | A.11 | Pflanzgebote | 6 |
| | | | |
| B | | Örtliche Bauvorschriften | |
| | B.1 | Dachgestaltung | 7 |
| | B.2 | Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte | 8 |
| | B.3 | Sichtbare Wandhöhe | 8 |
| | B.4 | Gestaltung unbebauter Grundstücke | 8 |
| | B.5 | Einfriedungen | 9 |
| | B.6 | Freileitungen | 9 |
| | B.7 | Stellplatzverpflichtung | 9 |
| | | | |
| C | | Hinweise | |
| | C.1 | Artenschutz | 9 |
| | C.2 | Denkmalschutz und Archäologie | 10 |
| | C.3 | Landwirtschaftliche Emissionen | 10 |
| | C.4 | Bodenschutz | 10 |
| | C.5 | Regenwassernutzungsanlagen | 12 |
| | C.6 | Schutz vor Starkregenereignissen | 12 |
| | C.7 | Löschwasserversorgung | 12 |
| | C.8 | Stromanschlüsse | 13 |
| | C.9 | Energieeinsparende Methoden | 13 |

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** 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. I 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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. I 2023 Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV90)** vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 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 Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

Dies sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

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

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen
- Zahl der Vollgeschosse

A.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1, § 19 BauNVO)

Das Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

- A.2.2.1 Die maximale Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- A.2.2.3 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen bestehenden oder geplanten Erschließungsstraße im Achsverlauf an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Firsthöhe). Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

- A.2.3.1 Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- A.3.1 Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)

- A.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

A.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Planeinzeichnung der Firstrichtung (Firstlinie) festgesetzt. Von der Firstlinie kann bis zu 15 Grad abgewichen werden.

A.6 Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

- A.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen, Carports und PKW-Stellplätze nur innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Zonen oder in das Hauptgebäude integriert zulässig.
- A.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind offene KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- A.6.3 Carports und überdachte Fahrradstellplätze müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- A.6.4 Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

A.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- A.7.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

A.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- A.8.1 Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

- A.9.1 Die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen begrünt werden.
- A.9.2 Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Steinpflaster im Sandbett) auszuführen.
- A.9.3 Für den Regenwasserabfluss von den Privatgrundstücken ist der Rückhalteraum mit mindestens 2 m³ je angefangener 100 m² versiegelter Grundstücksfläche bei einem Drosselabfluss von 1,0 l/s zu bemessen.
- A.9.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- A.9.5 Beleuchtung
- Zum generellen Schutz der Insekten- und Vogelfauna hinsichtlich der Beleuchtung ist die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten:
- Es sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 Nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig. Die Leucht-/ Masthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirchenacker“**Fassung: Offenlage (gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)**

Stand: 22.10.2024

A.9.6 Bauzeitenbeschränkung Vögel

Die den Bauarbeiten vorausgehenden Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Vegetationszeit vom 01.03 bis 30.09. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

A.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

A:10.1 Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

A.10.2 Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

A.11 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**A.11.1 Pflanzgebot Privatgrundstücke**

Pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder heimischer Laubbaum, zu pflanzen. (1. oder 2. Ordnung, Stammumfang 16 – 18 cm) Es sind Arten der Pflanzliste in Anlage 1 zu verwenden.

A.11.2 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind zur Eingrünung des Baugebietes am westlichen und südlichen Ortsrand, auf privaten Grundstücken Standorte für Gehölzpflanzungen festgesetzt

Diese können als lockere Gehölzpflanzungen oder als Heckenpflanzungen ausgeführt werden. Zulässig sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Zur Eingrünung und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft und dem Landschaftsschutzgebiet sind folgende Arten geeignet:

- | | | |
|---|--------------------|--------------------------|
| • | Carpinus betulus | Hainbuche |
| • | Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weissdorn |
| • | Corylus avellana | Hasel |
| • | Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| • | Prunus spinosa | Schlehe |
| • | Rosa canina | Hunds-Rose |
| • | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| • | Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| • | Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

sowie Obstbaum-Hochstämme, bevorzugt Lokal- und alte Kultursorten und folgende Wildarten:

- | | | |
|---|------------------|--------------|
| • | Malus sylvestris | Wildapfel |
| • | Prunus avium | Vogelkirsche |
| • | Pyrus communis | Wildbirne |
| • | Sorbus aria | Mehlbeere |
| • | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Hinweis:

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachgestaltung

B.1.2 Die Dächer der Hauptgebäude müssen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° ausgeführt werden.

B.1.3 Dachflächen von Doppelhäusern müssen jeweils die gleiche Dachneigung aufweisen. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für die betroffenen Doppelhaushälften die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 40°.

B.1.4 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

B.1.5 Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich matte Dacheindeckungen in den Farbtönen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen

B.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen sind grundsätzlich zulässig. Für Neubauten von Wohngebäuden ist seit dem 01.05.2022 in Baden-Württemberg die

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirchenacker“**Fassung: Offenlage (gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)**

Stand: 22.10.2024

Installation von Anlagen zur Stromerzeugung (PV-Anlagen) verpflichtend. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen und bei geneigten Dächern in die Dachfläche zu integrieren oder dachparallel zu installieren.

B.1.7 Der Dachüberstand an Traufseite muss mindestens 0,50 m, an der Giebelseite mindestens 0,30 m, gemessen senkrecht zur Fassade, betragen.

B.2 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

B.2.1 Wiederkehren und Dacheinschnitte sind unzulässig

B.2.2 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand) nicht überschreiten.

B.2.3 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.

B.2.4 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst (vertikal gemessen) liegen

B.2.5 Der Abstand zwischen mehreren Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen

B.2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Zwerchgiebel nur auf der Westseite der Gebäude (bergseitig) zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind Zwerchgiebel nur auf der Südseite der Gebäude zulässig.

B.2.7 Zwerchgiebel sind bis zu 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite zulässig.

B.2.8 Die Höhe der Zwerchgiebel werden bis max. 1,50 m über der zulässigen Traufhöhe zugelassen.

B.2.9 Übereinanderliegende Dachgauben sind nicht zulässig.

B.3 Sichtbare Wandhöhe

B.3.1 Als maximal in Erscheinung tretende (sichtbare) Wandhöhe der Wohngebäude wird festgesetzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: Bergseits 5,00 m

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: Bergseits 4,50 m

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: Talseits 7,00 m

Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

Die Höhe der Wandansichtsfläche der Zwerchgiebel bleiben davon ausgenommen.

B.4 Gestaltung unbebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

B.4.1 Die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung, wie Zufahrten oder Nebenanlagen benötigt werden. Die unbebauten Flächen sind

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirchenacker“**Fassung: Offenlage (gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)**

Stand: 22.10.2024

gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet werden. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

B.4.2 Höhenunterschiede zwischen den privaten Grundstücken sind durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 oder flacher zu überbrücken. Alternativ oder in Ergänzung sind Stützmauern bis maximal 1,50 m zulässig.

B.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

B.5.1 Auf der privaten Grünfläche entlang der westlichen und südlichen Gebietsabgrenzung ist eine Hecke aus Sträuchern anzulegen. Als Ergänzung darf eine tote Einfriedung bestehend aus Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune auf der Grundstücksinnenseite der Hecke angelegt werden.

B.5.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

B.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (einschl. Telekommunikationsleitungen) sind im Plangebiet nicht zugelassen.

B.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 sind

- bei Wohnungen kleiner bis einschl. 50 qm 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit und
- bei Wohnungen größer 50 qm 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

Bruchteile einer Kfz-Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE**C.1 Artenschutz**

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/ Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen Bäume ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar gerodet werden. Sollten Baumrodungen zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar abdeckt, müssen die betroffenen Bäume unmittelbar vor Rodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird angeregt, bei neu zu errichtenden Gebäuden Brutmöglichkeiten für siedlungsgebundene Arten, wie „Mehlschwalbe“ und „Haussperling“ vorzusehen bzw. ausreichend große und nahe gelegene Nahrungshabitate zu etablieren. Eine insektenfreundliche Gestaltung der privaten Grünflächen mit gebietsheimischen und blütenreichen Gehölzen wird empfohlen. Hierzu wird auf die Broschüre „Artenschutzmaßnahmen am Haus“ für Vögel und Fledermäuse (<http://www.artenschutz-am-haus.de/>) hingewiesen, sowie

C.2 Denkmalschutz und Archäologie

Laut derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorgesehenen Planungen keine archäologischen Kulturdenkmale oder Prüffälle unmittelbar betroffen. Westlich des Planungsbereichs liegt das Kloster St. Märgen. Ob aus dieser räumlichen Nähe weitere Maßnahmen abzuleiten sind, wird im Beteiligungsverfahren geklärt.

Sollten im Planungsgebiet, bedingt durch bauliche Tätigkeiten, bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten, ist dies frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

C.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Nach Süden, Westen und Osten schließt das Plangebiet an offenen und überwiegend als Grünland genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung der Flächen kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung hervorgerufen. Auf die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen, hier die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm wird hingewiesen.

Zur Einhaltung der Abstandsempfehlung hinsichtlich der Spritzmittelabdrift sind als Einfriedungen Rankpflanzen oder Hecken vorgesehen.

C.4 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 1 und § 7 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (§ 4 BBodSchG) sowie die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Regelungen (Bundesbodenschutz- und

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirchenacker“**Fassung: Offenlage (gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)**

Stand: 22.10.2024

Altlastenverordnung, DIN 19731, DIN 19639 und DIN 18915) wird ausdrücklich hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Einbringung, gelten die Vorgaben der DIN 19639 sowie des Heftes 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der Reihe „Bodenschutz“ der LUBW.

- Die Inhalte der Arbeitshilfe Heft 24 „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW in Anlehnung an o. g. Gesetze und Vorgaben sind zu beachten und umzusetzen. Die Inhalte der Norm und der Arbeitshilfen geben eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielen in ihrer Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Umlagerung) dürfen nur bei geeigneten, niederschlagsfreien Witterungsverhältnissen und bei ausreichend abgetrocknetem bzw. gefrorenem Boden erfolgen. Stark feuchte und nasse Böden sind für eine Umlagerung nicht geeignet und dürfen auf keinen Fall befahren werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z. B. DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Vor jeglichen Bodenarbeiten ist die Bodenfeuchte hinsichtlich der Umlagerungseignung von Böden nach DIN 19731 (Abbildung 1 in DIN 19731). bzw. DIN 19639 zu überprüfen. Die Bodenfeuchte kann mittels Tensiometer („Schweizer Verfahren“) oder über den Ausrolltest nach DIN 19639 (Tabelle 2 in DIN 19639) ermittelt werden. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen aus- oder eingebaut werden. Die Tragfähigkeit des Bodens muss dabei jederzeit gewährleistet sein. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z. B. DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Für den Erdbau (Kanal- und Straßenbau) wird empfohlen, einen geotechnischen Sachverständigen zur Beratung, Prüfung (Tragfähigkeits- und Verdichtungskontrollen) und Qualitätssicherung mit einzuschalten. Eigenüberwachungsmaßnahmen der ausführenden Firma stellen erfahrungsgemäß keine verlässliche Qualitätskontrolle für den Bauherrn dar. Für die einzelnen Bauwerke/Gebäude wird eine bauwerksspezifische Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 zur Klärung der Untergrundtragfähigkeiten, Bodenschichten und Konsistenzen sowie der Gründungs-/ Abdichtungsmaßnahme empfohlen. Nach DIN EN 1997-1 ist spätestens nach dem Aushub der Baugruben von einem Sachverständigen für Geotechnik zu prüfen, ob die getroffenen Annahmen über die Beschaffenheit des Baugrunds und über den Verlauf der die Gründung tragenden Schichten in der Gründungssohle zutreffen.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden "abgeschoben" wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind

Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. sind Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen zu verwenden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (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 z.B. Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten 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 die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

C.5 Regenwassernutzungsanlagen

Die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich oder elektronisch anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse www.breisgau-hochschwarzwald.de heruntergeladen werden. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

C.6 Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Objektschutz wird folgendes empfohlen:

- Einbau von Rückstauklappen bei Bodenabläufen und Kanalanschlüssen unterhalb der Rückstauenebene.
- Bei Unterkellerungen, wasserdichte Ausführung (z. B. weiße Wanne) zur Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser.
- Gebäudeöffnungen bis über Gelände, sind technisch so auszuführen, dass abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

C.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt. Bei einem Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und max. 2 bzw. 3 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h bzw. 96 m³/h 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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirchenacker“**Fassung: Offenlage (gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)**

Stand: 22.10.2024

entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

C.8 Stromanschluss

Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Netze BW GmbH, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVB WasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die Planung und Bauvorbereitung der Leitungsnetze, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet Netze BW GmbH, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.

C.9 Energieeinsparende Methoden

Die Gemeinde S. Märgen spricht sich aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes ausdrücklich für ein energiesparendes Bauen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aus.

St. Märgen, den

Bürgermeister Manfred Kreutz

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 Gemeinde St. Märgen übereinstimmen.

St. Märgen, den

Bürgermeister Manfred Kreutz

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 __.__._____.

St. Märgen, den

Bürgermeister Manfred Kreuz