

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt 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)**

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) (§ 4 BauNVO)**

- 1.1.1 Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z) – zwingend,
- maximale Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH).

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.3.1 Als maximale Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) (Hauptgebäude) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in Abhängigkeit der Dachform und Dachneigung.
- 1.3.2 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.
- 1.3.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten Dachbegrenzungskante bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/ Dachaufkantung.
- 1.3.4 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

(Straßenbelagoberkante in der Fahrbahnmitte) an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand. Bei Baugrundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

1.3.5 Gebäude mit Flachdächern können die maximal zulässige Gebäudehöhe zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 3,00 m überschreiten, wenn die Attikageschosse an der vorderen und hinteren Gebäudeseite jeweils mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m ausgeführt werden.

1.3.6 Gebäude mit Pultdächern können die maximal zulässige Gebäudehöhe zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 2,00 m überschreiten, wenn die Attikageschosse an der vorderen und hinteren Gebäudeseite jeweils mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m ausgeführt werden.

#### **1.4 Höhenlage der Straße (§ 9 (3) BauGB)**

1.4.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straße. Die Straßenhöhe zwischen den angegebenen Punkten ist durch Interpolation zu ermitteln.

1.4.2 Von den festgesetzten Straßenhöhen kann im Zuge der technischen Planung geringfügig (+/- 20 cm) abgewichen werden.

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

Es gilt entsprechend Planeintrag die offene Bauweise, wobei im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur Einzelhäuser zulässig sind.

#### **1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

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

1.6.2 Tiefgaragenzufahrten sowie deren Überdeckung und dafür notwendige Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.7 Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze (§12 BauNVO)**

1.7.1 Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen. Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.

1.7.2 Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

1.8.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

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

**1.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- 1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

**1.10 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

- 1.10.1 Im gesamten Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 1.10.2 Zur Belichtung von Kellergeschossen etc. sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

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

- 1.11.1 Stellplatzflächen, Zufahrten und Hofflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, Rasengittersteine, Sickersteine, wassergebundene Decke, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet / gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen sowie Tiefgaragenzufahrten.
- 1.11.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z. B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.11.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV- anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, warmweiße LED-Leuchtmittel). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 1.11.4 Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Abweichend davon können untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufzugsunterfahrten, tiefer gegründet werden, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird.
- 1.11.5 Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse zum Schutz des Grundwassers wasserdicht und auftriebssicher (z. B. weiße Wanne) auszuführen.

**Hinweis:**

Für das Plangebiet liegen gemäß Landratsamts Emmendingen folgende Grundwasserstände vor:

- MHW = 166,7 m ü. NN (westlicher Bereich des Plangebiets) und 167,10 m ü. NN (östlicher Bereich des Plangebiets)
- HHW = 167,60 m ü. NN (westlicher Bereich des Plangebiets) und 168,00 m ü. NN (östlicher Bereich des Plangebiets)

- 1.11.6 Alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° bis 15° sind auf mindestens 80 % der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu

begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

**1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.12.1 Auf der im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten privaten Grünfläche ist gegen Spritzmittelabdrift eine dichte, zweireihige, 2,0 m breite und 3,0 m hohe Feldhecke zu pflanzen. Eine Vorschlagsliste für standortheimische Gehölze ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- 1.12.2 Auf der im zeichnerischen Teil mit „F2“ festgesetzten privaten Grünfläche ist eine einreihige, 1,0 m breite und mindestens 2,0 m hohe Hecke zu pflanzen. Eine Vorschlagsliste für standortheimische Gehölze ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- 1.12.3 Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen (Art der Pflanzung s. Pflanzliste).
- 1.12.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass diese dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung gleichwertig zu ersetzen sind.

**Hinweise:**

Bei dem geplanten Wohngebiet ist auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke, auf stark giftige Gewächse und auf das Pflanzen von Eichen zu verzichten.

Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

## **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 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)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Sattel-, Walm-, (versetztes) Pult-, Zelt- oder Flachdach herzustellen.
- 2.1.2 Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 45° herzustellen.
- 2.1.3 Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 6° bis maximal 15° herzustellen.
- 2.1.4 Zeldächer sind mit einer Neigung von 6° bis 22° herzustellen.
- 2.1.5 Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 0° bis 5° herzustellen und müssen begrünt werden; auf Ziffer 1.11.6 wird verwiesen. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten sowie Balkon- und Terrassenüberdachungen; diese können auch mit anderen Dachformen und -neigungen sowie mit einer gläsernen oder transparenten Bedachung hergestellt werden.
- 2.1.6 Dachflächen von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachneigung, Firstrichtung, Dachform und Pultdächer zusätzlich die gleiche Neigungsrichtung aufweisen. Sollte keine Einigung erzielt werden, sind die Dächer mit einem Satteldach mit 40° Dachneigung auszubilden.
- 2.1.7 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° und nur bis zur Hälfte der jeweiligen Länge der Dachfläche (mit Dachüberstand) zugelassen. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte zum Giebel (mit Dachüberstand) muss mindestens 1,50 m betragen. Der Mindestabstand senkrecht zum First muss mindestens 1,0 m betragen.
- 2.1.8 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Solar, Photovoltaik), sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung zulässig. Hierzu dürfen nur Module verwendet werden, die durch entspiegelte, mattierte oder speziell beschichtete Oberflächen eine Blendwirkung verhindern.
- 2.1.9 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und glänzende oder reflektierende Materialien (mit Ausnahme von PV-Anlagen) sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

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

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Hinweis:**

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

- 2.2.2 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).

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

2.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.3.2 Mauern und Gabionen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

### **2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

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

### **2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### **2.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

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

2.7.1 Das Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Grundstücke (Dach- und Hofflächen) ist an einen Regenwasserkanal anzuschließen und in einer zentralen, öffentlichen Versickerungsanlage zur Versickerung zu bringen.

2.7.2 Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über private Versickerungsanlagen ist nicht zulässig.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### **3.1 Grundwasserschutz / Rückhalteraum Wyhl/Weisweil**

Der höchste bekannte Grundwasserstand (interpoliert) im Bereich des Bebauungsplans liegt bei ca. 168,03 m ü. NN. Da die Interpolation auf der Grundlage von Grundwasserständen erfolgt, die nicht durchlaufend erfasst werden, kann der maximale Grundwasserstand auch über dem oben genannten höchsten erfassten Wert liegen. Der maximale berechnete Grundwasserstand im maßgebenden Bemessungsfall „Rheinabfluss 4.500 m<sup>3</sup>/s mit extremen Niederschlag“ ohne Betrieb des Rückhalteraaumes liegt bei ca. 167,0 m ü. NN. Bei einem Einsatz des geplanten Rückhalteraaumes Wyhl / Weisweil im Bemessungsfall „Rheinabfluss 4.500 m<sup>3</sup>/s mit extremen Niederschlag“ werden die o. g. Werte nicht überschritten.

### **4 HINWEISE**

#### **4.1 Abfallwirtschaft**

- 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. Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen – Untere Abfallrechtsbehörde – zu klären.
- Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).
- 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. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.
- 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).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial

(Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

- 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.
- Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben soll im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sog. genannter Erdmassenausgleich).
- Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen abzustimmen.

Generell gilt der Hinweis, dass bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen ist (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

## **4.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

### 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.

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.
- Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderen Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.
- Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden. Bei entsprechender fachlicher Eignung kann diese Aufgabe von der Umweltbaubegleitung wahrgenommen werden.
- Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

#### 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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

### **4.3 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen, Sandlöss und der Neuenburg-Formation 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.

#### **4.4 Natur- und Artenschutz**

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die in Teilen auf einer vorangegangenen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für das Gebiet Spöttfeld aus dem Jahr 2018 aufbaut. Die Vermeidungsmaßnahmen aus dem Gutachten von 2018 VM1 zur Baufeldräumung, VM2 zur Kreuzkröte, VM3 zur Bauzeitenbeschränkung, VM 4 zur Vermeidung von Lichtemissionen und VM5 zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie zur Vermeidung eines Eingriffs in die Umgebung sind zu beachten und umzusetzen. Des Weiteren sind die Vermeidungsmaßnahmen aus dem Gutachten für den Bereich Spöttfeld II von 2022 VM6 zu Fledermäusen zu beachten und umzusetzen.

Zur Stärkung der Biodiversität soll zudem von einer Ausbringung chemisch/synthetischen Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln auf öffentlichen und privaten Flächen abgesehen werden.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Zum archäologischen Denkmalschutz wurden bereits im Jahr 2022 Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Dabei wurden keine archäologischen Kulturdenkmale gefunden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der maßgebliche Bereich an eine archäologische Siedlung der Vorgeschichte, der Linearbandkeramik und der Römerzeit angrenzt.

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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **4.6 Grundwasser**

- Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen.
- Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.
- Um höhere Aufwendungen zum Schutz der Bebauung in der Gemeinde Rheinhausen zu Lasten des Landes Baden-Württemberg zu vermeiden, sind Bauteile, die unter den maximalen Grundwasserstand reichen entsprechend der geltenden Regelwerke auszubilden.
- Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.

- Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen. Bei den Bauanträgen ist darauf zu achten, dass keine massiven Eingriffe in das Grundwasser erfolgen und damit Einträge in den genutzten Grundwasserleiter verhindert werden.
- Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus abzudecken.
- Sollte das Plangebiet zukünftig in einem Wasserschutzgebiet liegen, kann es zu späteren Einschränkungen bei der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen oder der Nutzung der Geothermie kommen.

#### **4.7 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet wird möglicherweise in einem Wasserschutzgebiet (vermutlich in Zone III bzw. IIIA oder IIIB) zu liegen kommen. Die kommende Rechtsverordnung ist dann entsprechend zu beachten.

#### **4.8 Retentionszisternen**

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC- Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

#### **4.9 Trinkwasseranlagen**

Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden, sind entsprechend anzuzeigen. Zudem wird bei entsprechenden Planungen auf die regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb solcher Anlagen hingewiesen.

#### **4.10 Abwasser**

Fachliche und rechtliche Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten sind den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW zu entnehmen. Die Arbeitshilfen stehen auf der Internetseite der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW) als Download unter [www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de) zur Verfügung.

#### **4.11 Hochwasserangepasste Bauweise**

Unabhängig vom „Kommunalen Starkregenrisikomanagement“ wird auf die mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise hingewiesen.

**4.12 Altlasten**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu verständigen.

**4.13 Landwirtschaft**

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, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

**4.14 Leitungsnetz**

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind die Baufirmen angehalten, entsprechende Lagepläne einzuholen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn angefordert werden. Dies betrifft u. a. die Netze BW GmbH sowie die Vodafone West GmbH.

**4.15 Sichtfelder**

An Knotenpunkten von öffentlichen Verkehrsräumen sollten Sichtfelder ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante von 3 x 30 m in die bevorrechtigte Straße berücksichtigt werden. Diese Sichtfelder sind auch von Nebenanlagen, die außerhalb der Baufenster angelegt werden können, freizuhalten. Auf die RAST 06 wird verwiesen.

Rheinhausen, den 24. 10. 2024



*Jürgen Louis*  
Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung** *Bey*

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

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 Rheinhausen 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 ~~22.11.2024~~



Rheinhausen, den 24. 10. 2024

*J. Louis*  
Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister



Rheinhausen, den 22. 11. 2024

*J. Louis*  
Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

## 5 ANHANG: PFLANZLISTE

Mindestgröße zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- **Bäume:** mind. 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- **Sträucher:** 2 x v., Höhe 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume und Sträucher sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

### Standortgerechte heimische Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche*
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Ulmus minor</i>	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.

### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide

*Salix viminalis*

*Korb-Weide*

*Sambucus nigra*

*Schwarzer Holunder*

*Viburnum lantana*

*Wolliger Schneeball*

*Viburnum opulus*

*Gemeiner Schneeball*

Obstbaumsorten

*Prunus-Sorten*

Gebietsheimische Kirscharten z. B.  
Markgräfler Kracher, Hedelfinger,  
Hauszwetschge

*Pyrus-Sorten*

Kulturbirne z. B. Geißhirtle, Schweizer  
Wasserbirne

*Malus-Sorten*

Gebietsheimische Apfelsorten z. B.  
Bohnapfel, Ziegler Apfel

Ergänzung - Wildobst

*Amelanchier ovalis*

Gewöhnliche Felsenbirne

*Ribes nigrum*

Schwarze Johannisbeere

*Ribes sylvestris*

Wilde Johannisbeere

*Cornus mas*

Kornelkirsche