

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

Sondergebiet Pflegeheim (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Pflegeheim dient der Unterbringung eines Pflegeheims sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Im SO Pflegeheim sind folgende Nutzungen zulässig:

- Pflegeheim (Pflegeappartements und Pflegestützpunkte), Wohnungen für betreutes Wohnen und Wohnungen für die im Pflegeheim arbeitenden Personen (Betreuungs-, Bereitschafts- oder Aufsichtspersonen sowie Hausmeister)
- Räume für freie Berufe und Dienstleistungen des Gesundheitswesens (z.B. Massage, Fußpflege) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Cafeteria, Kiosk, Friseur), die dem Pflegeheim zugeordnet und ihm in Grundfläche untergeordnet sind.
- Der festgesetzten Hauptnutzung „Pflegeheim“ dienenden Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Personal- und Technikräume, Wäscherei, Kapelle)

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max) in Meter über Normalnull (m. ü. NN) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 10

- 1.3 Maximale Gebäudehöhen baulicher Anlagen**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18 BauNVO)
- 1.3.1 Im Sondergebiet Pflegeheim gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) in Meter über Normalnull (m. ü. NN).
- 1.3.2 Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Dachumwehrung.
- 1.3.3 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) darf durch die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten um bis zu 1 m überschritten werden.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es wird entsprechend der Planzeichnung die offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.6 Stellplätze, Carports, Tiefgaragen, Garagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO).
- 1.6.1 Stellplätze sind nur in den entsprechend der Planzeichnung festgesetzten Bereichen für Stellplätze (ST) und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6.3 Oberirdische Carports und Garagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Oberirdische Müllabstellplätze sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 1.8 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Mindestens 70% der gesamten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 5 cm mächtig sein.
- 1.9.2 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden.
- 1.9.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren (z. B. LED). Die Leuchten sind staubdicht und so

auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

- 1.9.4 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.10 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Planungsgebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Es wird hierfür der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Dabei sind die folgenden resultierenden Schalldämmmaße nach der DIN 4109 für den festgesetzten Lärmpegelbereich IV einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm dB(A)	resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
IV	66 - 70	40	35

Quelle: DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.11.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Pflanzfläche am südwestlichen Grundstücksrand ist mit mindestens 30 standortgerechten und gebietsheimischen, frei wachsenden Sträuchern aus der beigefügten Artenliste gruppenweise zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Strauchgruppen darf 5 m nicht überschreiten. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Exemplare sind diese gleichartig zu ersetzen.

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen.

- 1.11.2 PKW-Stellplätze sind mit standortgerechten, hochstämmigen, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen aus der beigefügten Artenliste zu begrünen. Je 4 PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Exemplare ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m², oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen.

tigstellung erfolgen.

- 1.11.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 5 standortgerechte, hochstämmige, klein- bis mittelkronige Laubbäume aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Exemplare ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen.

Bäume zur Begrünung der Stellplätze nach Ziffer 1.11.2 sind auf dieses Pflanzgebot anrechenbar.

Artenliste

Mindestqualitäten auf privaten Grundstücken:

Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 100-150 cm

Bäume

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Das Dach ist als Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Neigung von 0°-5° auszuführen.

2.1.2 Attikageschoss

Im Sondergebiet Pflegeheim ist das oberste Geschoss zwingend als Attikageschoss auszubilden. Dabei sind die Außenwände des Attikageschosses auf mindestens 80 % der Summe der Längen aller Gebäudeseiten mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m - vertikal gemessen - gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

2.1.3 Dachbegrünung

Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, wobei die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen muss. Von dieser Festsetzung sind die Flächen der Dachterrassen ausgenommen.

2.1.4 Dachaufbauten

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der Dachbegrünung und der Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen (siehe Ziffer 1.3) zulässig. Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten müssen dabei mindestens 0,50 m gegenüber dem äußeren Rand des Daches zurückversetzt sein.

2.2 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die talseits sichtbare Wandhöhe des Gebäudes darf maximal 14,60 m betragen. Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Oberkante der Umwehrung des Attikageschosses und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen sind nur am Gebäude und nur unterhalb der Oberkante der Umwehrung des Attikageschosses zulässig. Die Fläche der Werbeanlage ist begrenzt auf maximal 5 m² pro Gebäudefassade.

2.3.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 10

- 2.3.3 Auf künstlerische Darstellungen die keinen Werbebezug aufweisen und die auf die Hauswand aufgemalt werden, finden die vorgenannten Regelungen über Werbeanlagen keine Anwendung.
- 2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.4.2 Einfriedigungen dürfen - bezogen auf die Straßenoberkante - zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Sockel und Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- 2.4.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.
- 2.4.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.5 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.
- 2.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Es ist im Baugebiet nur eine Außenantenne zulässig. Diese Außenantenne ist auf dem Dach anzubringen.
- 2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Das Niederspannungsnetz - Stromversorgung und Telekommunikation - ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- Das Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen auf dem Baugrundstück zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Für die Bemessung des erforderlichen Retentionsraumes sind pro 100 m² befestigte Fläche 2 m³ Fassungsvermögen und ein Drosselabfluss von 0,2 l/s anzuordnen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälterraum um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche, die gemäß § 2 DSchG als Kulturdenkmal geschützt ist.

4 HINWEISE

4.1 Landwirtschaft

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Durch die Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen gelegentlich entstehende Immissionen (z.B. durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlichen Verkehr oder Aufbringung von Gülle) sind zu erwarten und zu tolerieren.

4.2 Bodenschutz und Abfallentsorgung

- 4.2.1 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.
- 4.2.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.2.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.2.4 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.
- 4.2.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 4.2.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 4.2.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.2.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.2.9 Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- 4.2.10 Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-

8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az.: 258982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013. Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.

- 4.2.11 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 4.2.12 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 4.2.13 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 Böden ist unzulässig.
- 4.2.14 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
- 4.2.15 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

4.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 4.3.1 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 zwischen zu lagern).
- 4.3.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.3.3 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.
- 4.3.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 Betriebswasseranlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 10

4.5 Denkmalpflege

- 4.5.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84- Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- 4.5.2 Bei Bodeneingriffen ist daher mit weiteren archäologischen Funden und Befunden bzw. Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG zu rechnen.
- 4.5.3 Im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) und vor Erteilung einer Baugenehmigung sollten auf Kosten des Planungsträgers die geplanten Bodeneingriffsflächen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durch Bagger-schnitte sondiert werden (Abtrag des Oberbodens und schichtweiser Bodenabtrag bis auf die Befundschicht). Dies betrifft insbesondere die unbebauten Freiflächen.
- 4.5.4 Sollten bei diesen bauvorgreifenden Baggersondierungen Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG angetroffen werden, sind anschließend Rettungsgrabungen notwendig, die mehrere Wochen dauern können. Die Kosten dieser Rettungsgrabung (fachgerechte Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale) hat der Verursacher zu tragen.
- 4.5.5 Für die anstehenden Maßnahmen ist eine schriftliche Terminvereinbarung notwendig. Es ist im Interesse des Planungsträgers sowie des Bauherrn, diese Sondierungsmaßnahmen frühzeitig durchzuführen, um Planungssicherheit zu erreichen und Wartezeiten durch eventuelle archäologische Grabungen zu vermeiden oder zu minimieren.

4.6 Baum- und Gehölzrodungen

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.

4.7 Geotechnik

- 4.7.1 Nach Geologischer Landesaufnahme bilden unter einer vermutlich geringmächtigen Lockergesteinsauflage verkarstungsfähige Kalk- und Dolomitgesteine des Unteren Muschelkalks den Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.
- 4.7.2 Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 10

- 4.7.3 Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
- 4.7.4 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form von offenen oder lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren das LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Gemeinde Freiamt – 5. April 2016


Hannelore Reinbold-Mench,
Bürgermeisterin

fsp stadtplanung

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


Der Planverfasser

**Bebauungsplan „Ottoschwanden-Mitte/Bei der Sonne“
vom 05. April 2016**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 16 vom 21.04.2016 nach § 10 (3) BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dezember 2019.


H. Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

