

Gemeinde Schallstadt



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Beim oberen Bäumle und auf dem Fußrain-Teilneufassung Nord“

Bebauungsvorschriften

Stand: 20.02.2018

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

fsp.stadtplanung

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

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 2 genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 3 genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

1.1.2.1 Im Dorfgebiet MD ist die in § 5 (2) Nr. 5 genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.2.2 Im Dorfgebiet MD ist die in § 5 (2) Nr. 7 genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.2.3 Im Dorfgebiet MD sind die in § 5 (2) Nrn. 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2.4 Im Dorfgebiet MD sind die in § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2) nicht zulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl
- und den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bei maximal 2 Vollgeschossen (II) wird die Traufhöhe der Gebäude für jedes Grundstück wie folgt festgesetzt:

Grundstück	Traufhöhe max. über NN
Flst. Nr. 3559	223,50 m ü.NN
Flst. Nr. 3560	224,50 m ü.NN
Flst. Nr. 3561	225,50 m ü.NN
Flst. Nr. 3562	226,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3563	226,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3564	226,50 m ü.NN
Flst. Nr. 3565	226,50 m ü.NN
Flst. Nr. 3566	226,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3566	226,50 m ü.NN
Flst. Nr. 3568	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3569	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3570	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3571	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3571/1	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3572	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3573	228,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3574	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3575	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3576	227,50 m ü.NN
Flst. Nr. 3577	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3578	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3578/1	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3579	229,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3580	226,50 m ü.NN

Flst. Nr. 3581	227,00 m ü.NN
Flst. Nr. 3582	227,50 m ü.NN

Die Traufhöhe wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

- 1.2.3 Die Traufhöhe darf durch Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren um bis zu 2,0 m –vertikal gemessen- überschritten werden.
- 1.2.4 Die Firsthöhe darf, gemessen ab der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes, maximal 6,0 m betragen. Diese wird gemessen an der Oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)**
Es gilt die offene Bauweise mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (siehe Planeinschrieb).
- 1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m und einer maximalen Länge von jeweils 5,0 m überschreiten.
Untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 1.4.2 Bei Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig.
- 1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 3 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude begrenzt. Die Zahl der Wohnungen wird für Doppelhäuser auf maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Doppelhaushälfte begrenzt.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.6.1 Offene, nicht überdachte Stellplätze sowie Carports und Garagen sind nur zulässig zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht. Maßgebend hierbei ist, von wo die Erschließung erfolgt.
- 1.6.2 Carports müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 1,0 m –horizontal gemessen ab Hinterkante Bordstein- einhalten.
- 1.6.3 Garagen müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,0 m –horizontal gemessen ab Hinterkante Bordstein- einhalten.
- 1.6.4 Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebengebäude im Sinne von § 14 (1)

BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebengebäude mit einem maximalen Volumen von 25 m³ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Gesamthöhe von Nebengebäuden auf 3,50 m begrenzt. Diese wird gemessen zwischen Oberkante des Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.

HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.8.1 Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen wie baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

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

1.9.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe maximal 5,0 m in Erscheinung tritt.

1.9.2 Aufschüttungen sind mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe maximal 5,0 m in Erscheinung tritt.

1.9.3 Abweichend von den Ziffern 1.9.1 und 1.9.2 sind zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen, Abgrabungen bis zu 1,5 m –vertikal gemessen- unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG), auf einer maximalen Länge von 50% der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe ab Hauskante von 2,0 m –vertikal gemessen- zulässig.

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

1.10.1 Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.10.2 Im öffentlichen Straßenraum sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Beleuchtungen zulässig.

1.10.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.10.4 Fläche und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden sowie Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

1.11 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB)

- 1.11.1 Bei Neubauvorhaben ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.

Artenempfehlung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hochstammobstbaum altbewährte Sorten (mittelwüchsiger Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge).

Größe: 3xv 14-16 cm

- 1.11.2 Die mit einem Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ist ein Baum abgängig, so ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.

Hinweis:

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

1.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.12.1 Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen eine zweireihige, mindestens 3,0 m hohe und 3,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

- 1.12.2 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche im nachfolgenden Plan angegeben (vgl. Karte 4 und 5 schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile (siehe Tabelle) gemäß (DIN 4109) eingehalten werden.

Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpe- gel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, ähnliches Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und
III	61 - 65	35	30
IV	66-70	40	35

Lageplan mit flächenhafter Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 mit bestehender Bebauung (ohne Maßstab)



Lageplan mit flächenhafter Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 mit
freier Schallausbreitung (ohne Maßstab)



2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 52° herzustellen.
- 2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 52° herzustellen.
- 2.1.3 Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist bei Satteldächern anzugleichen. D.h. dass eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 35°.

2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton und Beton zulässig.
- 2.2.2 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden sowie Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Siehe hierzu auch Ziffer 1.10.4.
- 2.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.3.1 Dachaufbauten, sowie Zwerggiebel und Wiederkehren sind zusammengerechnet bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig. Zwerggiebel und Wiederkehren dürfen eine Einzelbreite –horizontal gemessen- von 5,0 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Der Abstand der Dachaufbauten, Zwerggiebel und Wiederkehren zu den Ortsgängen muss – horizontal gemessen - mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.3.3 Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerggiebel und Wiederkehren zum First muss - vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen. Bezugspunkt ist der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus mit dem Hauptdach.
- 2.3.4 Dacheinschnitte und Negativbauten sind nicht zulässig.

- 2.3.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) auf allen Dächern zulässig. Diese dürfen die jeweilige Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.
- 2.4 Wandhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.4.1 Die Gebäude dürfen maximal mit einer Wandhöhe von 5,0 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.
- 2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 Einfriedigungen dürfen entlang von öffentlichen Erschließungsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen bei angrenzendem Gehweg an der Gehwegoberkante bzw. bei angrenzender Straße an der Straßenoberkante und der jeweils oberen Begrenzung der Einfriedigung.
- 2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.5.3 Für Heckenhinterpflanzungen dürfen mit Ausnahme von Eiben nur heimische Laubgehölze verwendet werden.
- 2.5.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.
- 2.6 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.7 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- 2.7.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und Satellitenantenne zulässig.
- 2.7.2 Satellitenantennen sind farblich der dahintergelegenen Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.
- 2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
- 2.9 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- Bei Neubauvorhaben ist das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s in die Kanalisation abzuleiten. Je angefangener 150 m² versiegelte Fläche ist ein Rückhaltevolumen von mind. 4,5 m³ in Form einer bewirtschaftbaren Zisterne zur Verfügung zu stellen, sofern nicht der Einzelnachweis für 5-jährige Niederschlagsereignisse erbracht wird.

Hinweis:

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den „Allgemein Anerkannten Regeln der Technik“ zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten. Sämtliche Entwässerungsanlagen sind von der Gemeinde Schallstadt abzunehmen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:

Merowingerzeitliches Gräberfeld „Beim Oberen Bäumle“ (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 11), In dem Bereich kamen bereits 1887 und 1934 Funde des 6.-7. Jahrhunderts zutage.

Jungsteinzeitliche Siedlung „Beim Oberen Bäumle“ Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 12), Seit 1926 fanden sich in dem Areal Reste einer Siedlung die der Rössener Kultur (etwa 4800-4300 v.Chr.) zuzurechnen ist.

Bei Bodeneingriffen, Erdarbeiten, Baumaßnahmen, Wegebau, Rodungen im Bereich des Kulturdenkmals ist das Ref. 84.2 frühzeitig zu beteiligen, um die Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. sind archäologische Prospektionen auf Kosten des Planungsträgers frühzeitig im Vorfeld notwendig. Für das gesamte Plangebiet wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

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

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

4.1.1 Allgemeine Bestimmungen

4.1.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

4.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- 4.1.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.1.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.1.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.1.1.7 Bei Abriss und erforderlichen Erdarbeiten bedarf die Baumaßnahme einer gutachterlichen Begleitung. Werden ungewöhnliche Verfärbungen des Untergrunds, Verunreinigungen oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle oder Teer) wahrgenommen, ist unverzüglich das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu benachrichtigen (Amt 50, Umweltschutz).
- 4.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 4.1.2.1 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 Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 4.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.1.2.3 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.
- 4.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 4.2 Abfallentsorgung**
- 4.2.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,
 - oder
 - sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 4.2.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.2.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.2.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

4.3 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

4.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Badenova in Hausen an der Möhlin. Die sich aus der Schutzgebietsverordnung ergebenden Verbote sind zu beachten.

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

4.6 Abfallsammelfahrzeuge

Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für die zulässige Achslast des Abfallsammelfahrzeugs bemessen sein.

Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann.

In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,5 m sein.

Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.

Gemäß § 16 der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ gilt ein generelles Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge. Dies bedeutet, dass der Abfall nur aus solchen Straßen abgeholt werden darf, in denen ein Rückwärtsfahren mit den Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Dies gilt für alle Sackstraßen, die nach dem 01.10.1979 gebaut sind, bzw. bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtsgültig wurde. Dieses Rückwärtsfahrverbot ist unabhängig von der Länge der Sackstraße und gilt somit auch für kurze Strecken.

Für den Abfallerzeuger kann dieses Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge jedoch bedeuten, dass dieser seine Abfälle zur Entsorgung an eine durch die Müllfahrzeuge jederzeit erreichbare Stelle zu bringen hat.

4.7 Brand- und Katastrophenschutz

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung gemäß dem einschlägigen Arbeitsblatt auszustatten.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

4.8 Rettungswege

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.

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

4.9 Artenschutzrechtliche Belange

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. zur Vermeidung des Tötungsrisikos sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum auf die Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober. Außerhalb dieses Zeitraums muss unter Hinzunahme eines Gutachters sichergestellt werden, dass die betroffenen Bäume nicht als Winterquartier genutzt werden.

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober erfolgen. In Ausnahmefällen können Gebäude ggfs. auch innerhalb dieses Zeitraums abgerissen werden, wenn unter Beiziehung eines Gutachters mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass dadurch Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Auch außerhalb dieses Zeitraumes müssen Gebäude vor ihrem Abriss von einem Gutachter untersucht werden, um auszuschließen, dass Winterquartiere von Fledermäusen vom Eingriff betroffen sind.

- Im Plangebiet sind geeignete Habitatstrukturen vorhanden, die einen potenziellen Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Vogelarten, die Hasel-

maus und die Zauneidechse darstellen. Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes i.S.d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vor der Durchführung eines möglichen baulichen Eingriffs

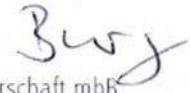
- eine Bestandserfassung der Brutvögel unter besonderer Berücksichtigung von Freibrütern (bspw. Bluthänfling, Klappergrasmücke, u.a.), Höhlenbrütern (bspw. Gartenrotschwanz, Feldsperling, u.a.) und gebäudebrütenden Arten (bspw. Mauersegler, Haussperlinge, Schwalben, u.a.) - vgl. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, S. 8. – und
 - abhängig von den betroffenen Habitatstrukturen eine vertiefende Untersuchung der Lebensraumfunktionen des Eingriffsgebietes für die Haselmaus und Zauneidechse erforderlich.
- Der Verursacher hat Sorge dafür zu tragen, dass mit der Prüfung ein qualifizierter Fachgutachter beauftragt wird. Die Untere Naturschutzbehörde ist umgehend vom Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterrichten. Im Falle einer Betroffenheit einer geschützten Art, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen des Antrages sind vom Fachgutachter geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) für die jeweilige Art vorzuschlagen.

Gemeinde Schallstadt, den **20. Feb. 2018**



Der Bürgermeister
Jörg Czybulka



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

Der Planverfasser

Gemeinde Schallstadt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Beim oberen Bäumle und unter dem Fußrain – Teilneufassung Nord“
Ausfertigung

Stand: 20.02.2018
Fassung: Satzung

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Beim oberen Bäumle und unter dem Fußrain – Teilneufassung Nord“ keine Mitglieder des Gemeinderates Schallstadt beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenen natürlichen oder juristischen Person unmittelbar einen Vorteil oder Nachteil bringt.

Schallstadt, 21. Februar 2018


Jörg Czybulka
Bürgermeister



Der textliche und zeichnerische Inhalt des

- a) Bebauungsplanes „Beim oberen Bäumle und unter dem Fußrain – Teilneufassung Nord“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Beim oberen Bäumle und unter dem Fußrain – Teilneufassung Nord“

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 20. Februar 2018 überein.

Schallstadt, 21. Februar 2018


Jörg Czybulka
Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Beim oberen Bäumle und unter dem Fußrain – Teilneufassung Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Beim oberen Bäumle und unter dem Fußrain – Teilneufassung Nord“ wurden im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schallstadt am 23. Februar 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 12. März 2018


Jörg Czybulka
Bürgermeister

