

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **1.1 Flächen für Sportanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Die Fläche für Sportanlagen dient der Unterbringung einer Halle für Sportanlagen sowie aller dafür erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen.

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Halle für Sportanlagen
- Für die oben aufgeführte Hauptnutzung erforderliche Funktions- und Nebenräume (z.B. Umkleieräume, Sanitärräume, Massageräume, vereinsinterne Versammlungs- bzw. Besprechungsräume, vereinsinterne Küche mit Ausgabetheke, Abstell-, Lager-, Personal-, Büro- und Technikräume)
- Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahren sowie Nebenanlagen (z.B. Wege, Wärmepumpen und Einfriedungen)
- Sonstige untergeordnete Nebennutzungen

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

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH).

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16-19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche kann durch Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

- 1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
- 1.2.3 Die maximale Traufhöhe (TH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Meter über Normalnull (m ü. NN).
- 1.2.4 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, gemessen in Meter über Normalnull (m ü. NN).
- 1.2.5 Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.
- 1.3 **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5 **Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sowie Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.5.1 Kfz-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze (ST) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Garagen und Carports sind auf der gesamten Fläche für Sportanlagen unzulässig. Kfz-Stellplatzüberdachungen, die der Nutzung von Photovoltaikanlagen dienen, sind zulässig.
- 1.5.3 Wärmepumpen sind auf der gesamten Fläche für Sportanlagen zulässig.
- 1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.6.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.6.3 Durch geeignete Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.
- 1.6.4 Beleuchtung mit starker Abstrahlung nach oben oder in Richtung der freien Landschaft ist unzulässig. Selbstleuchtende, beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 13

warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zulässig. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten.

1.6.5 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 0,1 m einhalten oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein. Licht- und Lüftungsschächte am Gebäude sind durch bauliche Maßnahmen (z.B. Abdeckung mittel feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Kleintiere ausgeschlossen werden kann.

### 1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a BauGB)

1.7.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, mindestens 1,5 m hohe und 2,0 m breite Hecke zu pflanzen. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*).

1.7.2 Zur Begrünung der Stellplätze ist für jeweils 2 angefangene Stellplätze auf der Fläche für Stellplätze (ST) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

1.7.3 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit mindestens ein hochstämmige Laub- und/oder Obstbaum zu pflanzen. Die auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf der Fläche für Stellplätze (ST) anzupflanzenden Bäume sind nicht anrechenbar.

1.7.4 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Zu verwenden sind Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzenliste im Anhang.

#### Hinweis:

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

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

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 2.1.2 Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden oder diese sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe bei Hauptgebäuden muss mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

#### **Hinweis:**

Auf die Verpflichtung gemäß § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsge-  
setz Baden-Württemberg (KlimaG BW) zur Installation von Photovoltaikanlagen beim  
Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen.

### **2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.3.1 Werbeanlagen an den Fassaden dürfen die Traufhöhe und eine Fläche von insge-  
samt 10,50 m<sup>2</sup> (Euronorm) je Fassadenseite nicht überschreiten.
- 2.3.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 6,0 m<sup>2</sup> zulässig. Freiste-  
hende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m ab Geländeoberkante  
nicht überschreiten.
- 2.3.3 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflek-  
toroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche  
Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände,  
Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlos-  
sen.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**Hinweis:**

Bei Gehölzpflanzungen sind gebietsheimische Arten aufgrund der angrenzenden freien Landschaft zu bevorzugen, auf die Pflanzung von Nadelgehölzen, insb. Thuja sollte verzichtet werden. Artenreiche Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

**2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.5.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

**2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen sind unzulässig.

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

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in bewirtschaftbaren Retentionszisternen zu sammeln und mit gedrosseltem Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Das Rückhaltevolumen muss je 500 qm versiegelter Fläche mindestens 15 m<sup>3</sup> betragen. Der Drosselabfluss ist auf max. 1,6 l/s je angefangene 500 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche zu begrenzen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

*[Wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch ein qualifiziertes Fachbüro abschließend geprüft.]*

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Artenschutz**

Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 (1) BNatSchG (= Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

#### **3.2 Denkmalschutz**

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](mailto: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.

#### **3.3 Geotechnik**

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.

#### **3.4 Wasserschutzgebiet**

Das Planungsgebiet liegt in der Zone IIIB des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Badenova in Hausen a.d. Möhlin. Die für das Gebiet geltende RVO wurde vom Regierungspräsidium Freiburg erlassen und datiert vom 13.12.1990.

Die sich aus der Schutzgebietsverordnung ergebenden Verbote sind zu beachten.

#### **3.5 Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten**

Folgende Hinweise für die Ableitung der häuslichen Abwasserleitungen sind zu beachten:

1. Auf gute Zugänglichkeit der Leitungen achten.
2. Absperrmöglichkeiten vorsehen.
3. Keine Grundleitungen in der Bodenplatte. Empfehlung: Grundleitungen über Kellersohle.

4. Keine 90°-Bögen einbauen.
5. Klare Trennung zwischen öffentlichem und privaten Bereich: Anschluss der Leitungen an einen Kontrollschacht.
6. Anzahl der Abzweige und Grundleitungen generell minimieren.
7. Mit der Verlegung, Untersuchung oder Sanierung nur fachkundige Firmen beauftragen.
8. Nur Abwasserrohre und Formstücke verwenden, die als Bauprodukt ein CE-Zeichen und ein Ü-Zeichen aufweisen.
9. Lage der Entwässerungsanlagen einmessen und exakt und vollständig dokumentieren (Bestandsplan).
10. Bei neuen Abwasserleitungen nach Verlegung (vor Verfüllung des Rohrgrabens) eine erstmalige Dichtigkeitsprüfung und eine weitere nach Ablauf der Gewährleistungsfrist durchführen.
11. Abnahme der Grundstücksentwässerung bei der Kommune beantragen (siehe Abwassersatzung).

Insbesondere wird auf das Arbeitspapier "Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten: Grundlagen – Anforderungen – Hinweise für häusliches Abwasser in Baden-Württemberg" hingewiesen.

### **3.6 Bodenschutz/Altlasten**

#### **3.6.1 Allgemeines**

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

#### **3.6.2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz**

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

müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

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

- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschieben (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### **3.7 Erdmassenausgleich**

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

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

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

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

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

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

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

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

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

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

### **3.8 Landwirtschaftliche Emissionen**

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.

### 3.9 Wärmepumpen

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

Schallstadt, den

Bürgermeister  
Sebastian Kiss

**fsp**.stadtplanung

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

Der 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 Schallstadt übereinstimmen.

Schallstadt, den

Bürgermeister  
Sebastian Kiss

#### 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 \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

Schallstadt, den

Bürgermeister  
Sebastian Kiss

**Anhang: Pflanzenliste**

**Empfehlung: Liste gebietsheimische Gehölze im Naturraum**

Art botanisch	Art deutsch	Abkürz.	Bodenfeuchte		Basengehalt d. Bodens	Verwendung
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	[FAh]	(trocken), mäßig trocken, frisch,	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, (Einzelbaum)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	[SEr]	(frisch), feucht, nass	Überflutung	basenarm, basenreich, (kalkhaltig)	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Pioniergehölz
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	[Bi]	(trocken), mäßig trocken, frisch, feucht		basenarm, (basenreich)	Pioniergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	[Hb]	(trocken), mäßig trocken, frisch, feucht	(Überflutung)	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, Einzelbaum
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	[Hri]	mäßig trocken, frisch	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, (Ufergehölz)
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhl. Hasel	[Ha]	(mäßig trocken), frisch, (feucht)		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffeliger Weißdorn	[ZWd]	(mäßig trocken), frisch	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffeliger Weißdorn	[EWd]	mäßig trocken, frisch	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhl. Pfaffenhütchen	[Pff]	mäßig trocken, frisch, feucht	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	[Bu]	(mäßig trocken), frisch		basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	[Fb]	(frisch), feucht, (nass)	Überflutung	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhl. Esche	[Es]	(mäßig trocken), frisch, feucht	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	(Feldhecke), Feldgehölz, Ufergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhl. Liguster	[Lig]	mäßig trocken, frisch		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Pioniergehölz
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel	[SP]	(mäßig trocken), frisch, feucht	(Überflutung)	(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, (Ufergehölz), Pioniergehölz
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	[ZP]	(trocken), mäßig trocken, frisch, (feucht)		basenarm, basenreich, kalkhaltig	(Feldgehölz), Pioniergehölz
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	[VKi]	(mäßig trocken), frisch		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, (Einzelbaum)
<i>Prunus padus</i>	Gewöhl. Traubenkirsche	[TKi]	frisch, feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz, Pioniergehölz
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	[TEi]	(trocken), mäßig trocken, frisch, (feucht)		basenarm, basenreich	Feldhecke, Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	[Kd]	(trocken), mäßig trocken, frisch		(basenreich), kalkhaltig	Feldhecke

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

<b>Salix alba</b>	<b>Silber-Weide</b>	[SiW]	(frisch), feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	(Feldgehölz), Ufergehölz, Pioniergehölz
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>	[Sc]	(trocken), mäßig trocken, frisch		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Pioniergehölz
<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	[SEi]	(trocken), mäßig trocken, frisch, feucht	Überflutung	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
<b>Rosa canina</b>	<b>Echte Hunds-Rose</b>	[HRo]	mäßig trocken, frisch		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
Salix caprea	Sal-Weide	[SaW]	mäßig trocken, frisch, (feucht)		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Pioniergehölz
<b>Salix purpurea</b>	<b>Purpur-Weide</b>	[PW]	frisch, feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz, Pioniergehölz
Salix cinerea	Grau-Weide	[GW]	feucht, nass	Überflutung	(basenarm), basenreich, kalkhaltig	(Feldhecke), Ufergehölz, Pioniergehölz
Salix triandra	Mandel-Weide	[MW]	feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz
Salix viminalis	Korb-Weide	[KW]	(frisch), feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz
<b>Salix rubens</b>	<b>Fahl-Weide</b>	[FW]	frisch, feucht, nass	Überflutung	(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	[SHo]	frisch, (feucht)	(Überflutung)	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke
Tilia cordata	Winter-Linde	[WLi]	mäßig trocken, frisch	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
<b>Ulmus minor</b>	<b>Feld-Ulme</b>	[FU]	trocken, mäßig trocken, frisch	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
<b>Viburnum lantana</b>	<b>Wolliger Schneeball</b>	[WS]	mäßig trocken, frisch		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke
Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball	[GS]	frisch, feucht, nass	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz

**Fett gedruckt** = Arten des Hauptsortiments, die bevorzugt gepflanzt werden sollen (freie Landschaft)  
 Nicht fett gedruckt = Ergänzungssortiment  
 Angaben in Klammer (...) zeigen eine bedingte Eignung