

Stand: 14.02.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB



ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hübschberg-Wolfsmatt, 3. Änderung und Erweiterung“

Schriftlicher Teil

[Änderungen gegenüber der Offenlage](#)

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die hier aufgeführten Festsetzungen gelten nur für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans, ersichtlich durch den zeichnerischen Teil (Anlage Nr. 1 des Bebauungsplans).

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“ bleiben unverändert bestehen.

§ 4 Die Firstrichtung im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“ kann jeweils senkrecht oder parallel zur Straßenachse ausgerichtet werden.

§ 11 Zum Bereich des Eschbachs ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m als Abstandsfäche zum Schutz des Gewässers einzuhalten.

Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019, hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

§ 12 Überflutungsflächen

100- jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀)

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78a Absatz 1 WHG unter anderem untersagt:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen die den Wasserabfluss behindern können
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche
- Bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur dürfen dazu nur hochwasserangepasst errichtet oder erweitert werden.

Sollte Rückhalteraum durch Maßnahmen verlorengehen, ist in geeigneter, vollstreckbarer Weise sicherzustellen, dass der verlorene Rückhalteraum mindestens vor Satzungsbeschluss eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes baulich ausgeglichen wird.

Extremes Hochwasser (HQ_{extrem})

HQ_{extrem}-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.
Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

§ 13 Schutz, Pflege und Entwicklung

1. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, die je Gebäude eine Fläche größer 20 m² einnehmen, sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

- 4.2. _____ Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie den Lagerflächen in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.
Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für

Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

3. Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.
Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Teil B Hinweise

B1 Bodenschutz | Altlasten

- B1.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.
- B1.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- B1.3 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.
- B1.4 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

B2 Denkmalschutz

- B2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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.

B3 Baugrunduntersuchung

- B3.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

B4 Nutzung der Solarenergie

- B4.1 Solaranlagen sind gemäß § 8a Abs. 1 Nr. 2 KSG BW bei Neubauten von Wohngebäuden ab dem 01.05.2022 vorgeschrieben.

B5 Grundwasserschutz

- B5.1 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

B6 Bauen im Grundwasser

- B6.1** Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
- B6.2** Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- B6.3** Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/ Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

B7 Gehölzrodungen

- B7.1** Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September weder entfernt noch abgeschnitten, noch auf den Stock gesetzt werden. Auch Bäume mit Nestern oder brütende Vögel dürfen während der Vegetationszeit nicht entfernt werden.
- B7.2** In Haus- und Ziergärten sowie öffentlichen und privaten Grünanlagen, Sportanlagen und Friedhöfen ist es ganzjährig zulässig, Bäume zu beseitigen, wenn sie nicht wild lebenden Tieren als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen, also wenn sie keine Vogelnester, Spechthöhlen, Fledermaushöhlen oder –spalten oder Ähnliches beherbergen. Bäume, die entweder als Naturdenkmal oder nach einer gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützt sind, dürfen nicht beseitigt werden.
- B7.3** Auskünfte zum Rodungsverbot und gegebenenfalls erforderliche Befreiungen erteilt das Amt für Umweltschutz im Landratsamt Ortenaukreis unter Telefon 0781/805-1222

Ottenhöfen,

.....

Hans-Jürgen Decker
Bürgermeister

Lauf, 14.02.2023 Ro-la

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser