

Ergänzend zum zeichnerischen Teil werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt geändert oder ergänzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Die Ziffer 1.2.1 (Maß der baulichen Nutzung) wird für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt geändert:

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

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung der
- Grundflächenzahl (GRZ) und
 - der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (GH max.).

Für den Änderungsbereich (Deckblatt) wird die Ziff. 1.2.2.2 mit folgendem Inhalt festgesetzt:

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- 1.2.2.2 Die für die Fläche für Versorgungsanlagen Nahwärme festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Für den Änderungsbereich (Deckblatt) wird die Ziff. 1.2.4. mit folgendem Inhalt festgesetzt:

1.2.4 Maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.2.4.1 Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
- 1.2.4.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 1.2.4.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch betriebsbedingt notwendige technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc.) ist auf einer Fläche von maximal 5% der zulässigen Grundfläche bis zu einer maximalen Höhe von 395,5 Meter über Normalhöhennull (NHN) zulässig.

Die Ziffer 1.8 (Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft) wird für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt festgesetzt:

1.8 Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor Beseitigung von Bestandsbäumen sind diese auf das Vorhandensein von Vogelnestern und Fledermausquartieren zu untersuchen. Sofern möglich, sollten Fällungen im Sommerhalbjahr vermieden werden.

Wege-, Hof- 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.

Das Dach des geplanten Gebäudes auf der Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme) darf keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Sind nächtliche Außenbeleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil). Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen muss; die Lichtquellen sind nach oben und seitlich abzuschirmen, um Streulicht zu vermeiden.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen.

Die Ziffer 1.10 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wird für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt festgesetzt:

1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- 1.10.1 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche F1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen (somit ergibt sich eine Pflanzdichte von einer Pflanze/2,25 m²).

- 1.10.2 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche F2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1 m anzulegen. (somit ergibt sich eine Pflanzdichte von einer Pflanze/1 m²).
- 1.10.3 Die Gehölze innerhalb des Gewässerrandstreifens im Norden sind zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb des Gewässerrandstreifens noch mind. 5 gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10.4 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Nahwärme“ sind mindestens 4 standortheimische, mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Volumen der Baumscheiben muss jeweils mindestens 12 m³ bei einer Mindestdiefe von 1,5 m betragen und ist in offener Bauweise (Mindestmaß der Öffnung: 8 m²) anzulegen.
- 1.10.5 Für alle Bäume und Sträucher gilt, bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer, gebietsheimischer Laubbaum oder Strauch nachzupflanzen.
- 1.10.6 Wandflächen sind durch heimische Gehölze zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze / angefangene 5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzbereiche sind ausreichend zu dimensionieren. Ist aus technischen oder baulichen Gründen (Fenster, Türen, Tore, etc.) die Bepflanzung einer Fassade nicht möglich, so sind die notwendigen Pflanzen und Rankhilfen an anderen Fassadenseiten anzuordnen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Ziffer 1.12 (Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen) wird für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt ergänzt:

1.12 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die mit der Zweckbestimmung „Nahwärme“ gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen dient der Nahwärmeerzeugung. Zulässig sind neben der Versorgungsanlage „Nahwärme“ alle für diese erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze.

Die Ziffer 1.13 (private Grünfläche) wird für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt ergänzt:

1.13 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 1.13.3 Die mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ dargestellte private Grünfläche dient der Pflanzung einer Hecke zur Ortsrandeingrünung.
- 1.13.4 Die mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ dargestellte private Grünfläche dient der Pflanzung einer Hecke zur Eingrünung des Plangebiets.
- 1.13.5 Die mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dargestellte private Grünfläche dient dem Schutz des Gewässers gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) (siehe hierzu Kapitel 4 zum Gewässerrandstreifen).
- 1.13.6 Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die privaten Grünflächen sind während der Bauarbeiten vor Befahren zu schützen. Dies kann

während der Bauphase entweder durch die Anbringung von Flatterband oder dem Aufstellen von Bauzäunen erfolgen.

2 HINWEISE

Der Hinweis 2.2 wird ergänzt:

2.2 Grundwasser

Zur Beschreibung der Grundwasser- /Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Es wird drauf hingewiesen, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen, die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Gemäß dem geotechnischen Bericht von Klipfel & Lenhardt Consult GmbH vom 30.06.2023 liegt das Plangebiet im Grundwasserschwankungsbereich. Je nach Witterungsverhältnissen ist mit den deutlichen Schwankungen des Grundwassers und zumindest teilweise gespannten Grundwasserverhältnissen zu rechnen. Der Bemessungswasserstand liegt bei 375 m ü. NN.

Bauliche Anlagen unterhalb des HHW (375 m ü. NN) sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig. Da in dem Fall kein MHW ermittelt werden kann, ist der Bemessungswasserstand (375 m ü. NN) für das Plangebiet einzusetzen.

Die Hinweise Ziffern 2.8 bis 2.18 werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) neu aufgenommen:

2.8 Artenschutz

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

2.9 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.

2.10 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

2.11 Anpflanzungen

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.

2.12 Reduktion von Geruchsemissionen

Um Geruchsemissionen zu minimieren, wird empfohlen, folgende Maßnahmen bei dem Betrieb der Heizzentrale zu beachten:

- Die Zuluft für die Feuerungsanlage sollte aus dem Vorratslager für Hackschnitzzellager nachgeführt werden.
- Es sollte für eine gleichmäßige Brennstoffqualität gesorgt werden.
- Es sollten möglichst trockene Hackschnitzel (Feuchte < 35%) ohne Schmutzanhaftungen eingesetzt werden.
- An- und Abfahrtvorgänge sollten minimiert werden.

2.13 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Altlasten und Bodenschutz

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

2.14 Wasserversorgung

Die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) innerhalb des Planungsgebietes haben den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen. Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV (auf Grundlage der neuen „Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden wird hingewiesen. Zudem wird gem. § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hingewiesen (z.B. Sicherheitseinrichtungen).

2.15 Schottergärten

Schottergärten sind nach § 9 Abs. 1 S. 1 LBO und nach § 21a LNatSchG unzulässig.

2.16 Starkregen

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) wird hingewiesen.

2.17 Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

2.18 Abfallrecht

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Be-

nutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich). 8. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

2.19 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen» Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Die Ziffer 3.1.5 (Dachgestaltung) wird in den örtlichen Bauvorschriften wie folgt ergänzt:

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

- 3.1.1 Die Dächer der Gebäude im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme) sind als Flach- oder Pultdächer auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen. Geeignete Pflanzen sind anspruchslose Gräser und Sedumarten entsprechend der Pflanzenliste im Anhang. Auf ein humusarmes mineralisches Substrat ohne Schadstoffe ist zu achten.

Die Ziffer 3.5 (Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke) wird in den örtlichen Bauvorschriften wie folgt ergänzt:

3.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 1 LBO, § 74 (1) 3 LBO)

- 3.5.1 Die unbebauten und nicht für Erschließungszwecke genutzten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.5.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum der Gemeinde abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Die Ziffer 3.6 (Einfriedungen) wird in den örtlichen Bauvorschriften wie folgt ergänzt:

3.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.6.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
- 3.6.4 Einfriedungen sind nur als Hecken oder Zäune zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 3.6.5 Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen.

Die Ziffer 3.7 (Anlagen zum Sammeln, Versickern und Rückhalten von Niederschlagswasser) wird in den örtlichen Bauvorschriften wie folgt ergänzt:

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

Das auf der Fläche für Versorgungsanlagen „Nahwärme“ anfallende unverschmutzte Regenwasser ist in einer Retentionszisterne zu sammeln und zeitverzögert, gedrosselt in den nördlich des Änderungsbereichs verlaufenden Wassergraben/ Bach einzuleiten. Der Drosselabfluss darf maximal 2 m³/h betragen. Das erforderliche Retentionsvolumen ist auf Baugenehmigungsebene festzulegen.

Hinweis: Für die Einleitung des Regenwassers in den Wassergraben/ Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Zuge des Erlaubnisanspruchs wird auch betrachtet, ob Behandlungsmaßnahmen vor der Einleitung des Regenwassers in den Wassergraben/ Bach notwendig werden. Auf das Merkblatt M11 „Niederschlagswasserbeseitigung“ des Landratsamts Emmendingen und das Arbeitsblatt DWA A 102 wird verwiesen.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Es wird folgende nachrichtliche Übernahme neu in die Bauvorschriften aufgenommen:

Gewässerrandstreifen

Auf die in den Gewässerrandstreifen geltenden gesetzlichen Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind im Gewässerrandstreifen u.a. 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, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, 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,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, die höhenmäßige Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs.

HQ₁₀₀

Im nördlichen Planbereich befindet sich nach den Berechnungen der Flussgebietsuntersuchung Oberes Elztal eine Überflutungsfläche bei HQ₁₀₀. Da dieser Bereich jedoch im Gewässerrandstreifen liegt, in welchem keine Bebauung und keine Geländeveränderungen zulässig sind, ist an dieser Stelle nichts Weiteres zu berücksichtigen.

HQ_{100, Klima}

HQ₁₀₀ ist der Hochwasserabfluss, der statistisch gesehen alle 100 Jahre auftritt. Die Simulationen der Wasserhaushaltsmodelle für die Flussgebiete in Baden-Württemberg zeigen jedoch, dass die Hochwasserabflüsse besonders im Winter bei fast allen Pegeln zunehmen werden. Deshalb wurde festgelegt, die Auswirkungen des Klimawandels durch einen Klimaänderungsfaktor zu berücksichtigen. Dabei wird der Wert des HQ₁₀₀ mit einem Klimawandelfaktor multipliziert. In der Region, in der die Stadt Elzach liegt, beträgt dieser Faktor bei Betrachtung eines hundertjährigen Hochwasser 1,15 (HQ_{100, Klima}=HQ₁₀₀*1,15).

Nach den Berechnungen der Flussgebietsuntersuchung Oberes Elztal befindet sich ein Fließweg bei HQ₁₀₀ unter Berücksichtigung des Klimawandelfaktors im Bebauungsplangebiet. Die Überflutungstiefe liegt laut den der Gemeinde vorliegenden Berechnungen im betroffenen Bereich bei 0,0-0,2 m (FGU Oberes Elztal, Gemeinde Elzach, Graben Schrahöfe (Gew. ID 09901), Überflutungstiefen, Wald + Corbe, vom 17.07.2019).

Eine hochwasserangepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wird empfohlen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherren/ der Bauherrin.

Elzach, den

Bürgermeister
Roland Tibi

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Elzach übereinstimmen.

Elzach, den

Bürgermeister
Roland Tibi

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 _____.

Elzach, den

Bürgermeister
Roland Tibi