

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), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1 Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen als Trauf- und Gebäudehöhe (TH, GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Als maximale Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in Meter über Normalnull (m ü. NN).

1.3.2 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des Außenmauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut.

1.3.4 Traufen von Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln dürfen die zulässige Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

- 1.3.5 Die tatsächlich realisierte Höhe von Flachdächern darf für die Errichtung von Brüstungen und Geländern um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern sie transparent und nicht vollflächig geschlossen ausgebildet werden.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.4.1 Es gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Terrassen dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**
- 1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht der rückwärtigen Gebäude zulässig. Carports werden definiert als überdachte Stellplätze.
- 1.6.2 Offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.6.3 Die maximale Gebäudehöhe von Garagen und Carports beträgt talseits 3,0 m, gemessen ab Oberkante des Geländes.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1a) und (2) BauNVO sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.7.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z. B. Müllbehältereinhausungen) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der Erschließungsstraße (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.7.4 Die maximale Gebäudehöhe von Nebenanlagen beträgt talseits 3,0 m, gemessen ab Oberkante des Geländes.
- Hinweis:**
Für bauliche Anlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.8 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**
- Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücke ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).
- 1.9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- 1.9.1 Die mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ dargestellten privaten Grünflächen dienen der Anlage privater Hausgärten.

- 1.9.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind auf mindestens 80 % der Flächen naturnah auszubilden und extensiv zu pflegen. Die Verwendung gebietsheimischer standortgerechter Gehölze ist zu gewährleisten, auf Koniferenpflanzungen ist zu verzichten. Die Pflanzliste im Anhang ist zu beachten.
- 1.9.3 Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und Wege sind zulässig.
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.10.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsfest beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.10.3 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 0,2 m einhalten oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.
- 1.10.4 Licht- und Lüftungsschächte am Haus sind durch bauliche Maßnahmen (z. B. Abdeckung mittels feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Kleintiere ausgeschlossen werden kann.
- 1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- Die im Plangebiet ausgewiesene Fläche, die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belasten ist, ist von hochbaulichen Anlagen sowie von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.
- 1.12 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
- 1.12.1 Innerhalb des Plangebiets sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
- 1.12.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches im Plangebiet ist ein vergleichbares Gehölz nachzupflanzen.
- 1.12.3 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Bereits vorhandene, der Ziffer 1.12.1 entsprechende Bäume, werden angerechnet.
- Hinweise:**
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.
Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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)

Dachform

- 2.1.1 Entsprechend dem Planeinschrieb sind in den mit SD gekennzeichneten Bereichen die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-50° zu errichten.
- 2.1.2 Entsprechend dem Planeinschrieb ist in dem mit FD gekennzeichneten Bereich das Dach als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-10° zu errichten. Dieser Bereich kann auch als Dachterrasse genutzt werden.
- 2.1.3 Dachneigungen von 0° bis 10° sind für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig, wenn sie extensiv begrünt sind, die Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlagen ist zulässig.

Dachaufbauten / Dachgauben

- 2.1.4 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 2.1.5 Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.
- 2.1.6 Die Breite von Dachgauben darf insgesamt 70 % der Länge der jeweils zugehörigen Dachbreite nicht überschreiten.
- 2.1.7 Dachgauben müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.1.8 Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanalgen, Sonnenkollektoren), sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen bei Dachneigungen ab 35° nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Dacheindeckung

- 2.1.9 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis braune, oder graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 2.1.10 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.11 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich an Gebäuden zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

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

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a Satz 2 NatSchG nicht zulässig.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen 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).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, gemessen ab der Oberkante der Verkehrsfläche, nicht höher als 0,8 m sein.

- 2.3.2 Einfriedungen, Stützmauern, Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

- 2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

- 2.3.4 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtssicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

2.5 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Kfz-Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist auf die nächsthöhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

2.6 Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.6.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück über eine bewirtschaftbare Retentionszisterne gedrosselt (mit einem maximalen Abfluss von 0,2 l/sec) dem Regenwasserkanal zuzuführen. Diese sind so zu dimensionieren, dass je 50 m² überdachte Fläche 1 cbm Retentionsvolumen zur Verfügung stehen.

- 2.6.2 Alternativ kann das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch eine gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird. Die Bemessung der Grundstücksentwässerung sowie der Rückhaltung hat entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erfolgen.

- 2.6.3 Versiegelte Freiflächen sind mit einem Gefälle in die privaten Grünflächen oder mit einer Rinne in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Etwaige Rodungen von Bäumen und Gehölzen sowie Abrissarbeiten (auch der Schuppen) sind aus Artenschutzgründen (mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und / oder Fledermäusen) ausschließlich im Winterhalbjahr (vom 30. September bis zum 1. März) zulässig.

3.2 Beleuchtung

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) 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. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

3.3 Bodenschutz / Altlasten

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.

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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 und 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 abzuschieben. 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.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer

zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig

- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 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 (07641/451-5203 oder -5216, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de).

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 verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 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.

3.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Paragneisen des kristallinen Grundgebirges. Diese werden am südöstlichen Plangebietsrand von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Starkregen

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Plangebiets kann eine Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise (z.B. Schutz an Lichtschächten und Gebäudeeingängen) wird empfohlen. Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016) unter <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871> wird verwiesen. Der Schutz vor Starkregen liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

3.7 Grundwasser

Nach § 9 (1) Nr. 4 und (2) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 (1) und § 12 (1) Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Unterkellerung die vorhandene Grundwassersituation (mittlerer Grundwasserhöchststand MHW und Grundwasserhöchststand HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln ist. Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse/Bohrungen, die das Grundwasser erreichen, ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

Elzach, den 06. APR. 2023



Roland Tibi
Bürgermeister



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 Stadt Elzach übereinstimmen.

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 13.04.2023.

Elzach, den 06. APR. 2023



Roland Tibi
Bürgermeister



Elzach, den 13. APR. 2023



Roland Tibi
Bürgermeister



4 ANHANG – PFLANZLISTE

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen. Dabei handelt es sich um gebietsheimische Gehölze (Bäume und Sträucher), die mit einer trockenen und mäßig trockenen Bodenfeuchte zurechtkommen. Dabei handelt es sich um:

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- **Hänge-Birke (*Betula-pendula*)**
- **Hainbuche (*Carpinus betulus*)**
- **Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)**
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- **Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)**
- **Vogelkirsche (*Prunus avium*)**
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- **Schlehe (*Prunus spinosa*)**
- **Stiel-Eiche (*Quercus robur*)**
- **Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)**
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Hinweis: Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Neben den genannten Arten wird v.a. auch die Verwendung von Alten Obstsorten empfohlen. Beispiele für Äpfel sind: Rheinischer Bohnapfel, Antonowka, Bittenfelder, Blumberger Langstiel, Danziger Kantapfel, Hauxapfel, Leibserdinger Langstiel, Roter Bellefleur, Sonnenwirtsapfel, Champagner Renette und Maunzenapfel. Beispiele für Birnen sind: Schweizer Wasserbirne; Grüne Jagdbirne, Gute Graue und Junkerbirne. Bei den Birnen ist das Problem mit dem Befallsdruck durch Feuerbrand zu beachten.