

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche 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 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind von den in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 Im Mischgebiet MI sind von den in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.2.2 Im Mischgebiet MI sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.2.3 Im Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind nur bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Sortimentsliste siehe Ziffer 1.1.2.5.

1.1.2.4 Im Mischgebiet MI sind ausnahmsweise zulässig: unselbständige Verkaufsstätten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreitet (Handwerkerprivileg). Sortimentsliste siehe Ziffer 1.1.2.5.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.1.2.5 Gemäß Elzacher Sortimentsliste gelten die nachfolgend aufgeführten Sortimente als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungrelevant:

Hauptwarengruppe	Sortimente	Nahversorgung	Zentrenrelevant	Nicht-zentrenrelevant
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren	x	x	
Gesundheit und Körperpflege	Apotheken, pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel	x	x	
Bekleidung/Textilien	Damen-, Herren- und Kinderbekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung (Stoffe), Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wolle		x	
Schuhe/Lederwaren	Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren (Koffer, Taschen, Schirme, Kleinteile)		x	
Elektro/ Unterhaltungselektronik	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügelisen etc.), Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Tonträger, Videospiele Lampen, Leuchten, Elektrogrüßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.)		x	x
Multimedia/Foto/Optik	Personal Computer, Peripheriegeräte etc., Software, Computerspiele, Telekommunikation Mobiltelefone (Handys), Telefon- und Telefaxgeräte etc., Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.), Hörgeräte		x	
Bücher/Schreibwaren	Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel	x	x	
Hausrat/Glas/Porzellan/ Geschenkartikel	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen, Mineralien		x	
Spielwaren/Sport/Camping/ Hobby/ Fahrräder	Spiele, Spielzeug, Musikinstrumente, Bastelbedarf, Münz-, Briefmarken- u.a. -sammlungen etc., Sportbekleidung und -schuhe, Outdoorbekleidung, (kleinteilige) Sportgeräte und -artikel (großteilige) Sportgeräte und -artikel, Hartwaren Babyausstattung (Kinderwagen, Laufstall, sperrige Spielwaren), Campingartikel, Fahrräder, Motorradbekleidung & Zubehör		x	x
Uhren/Schmuck	Uhren und Schmuck, Modeschmuck		x	
Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/ zoologischer Bedarf	Blumen zoologischer Bedarf Eisenwaren, Tapeten, Lacke, Farben, Maschinen, Werkzeuge, Installationsbedarf, Sanitärwaren, Gartengeräte, Pflanzen, Sämereien, Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, KFZ-Zubehör	x	x	x
Möbel/Einrichtungsbedarf/ Haus- und Heimtextilien	Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Haus- und Tischwäsche), Bilder, Bilderrahmen, Kunst Antiquitäten, Möbel, Holz-, Korb- und Korbwaren, Haus- und Heimtextilien (Teppiche u.a. Bodenbeläge, Matratzen, Bettwaren), Küchen, Büromöbel		x	x

1.1.3 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.3.1 Im Gewerbegebiet GE sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.3.2 Im Gewerbegebiet GE sind von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.3.3 Im Gewerbegebiet GE sind Eros-Center sowie Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.3.4 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig als:

- unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 75% der Verkaufsfläche belegt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m² im Einzelfall nicht überschreitet.
- unselbständige Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die angebotenen Sortimente von oder in dem Handwerksbetrieb verarbeitet werden und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m² im Einzelfall nicht überschreitet.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.4.1 In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Rettungswesen“ sind zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Unterbringung der Feuerwehr sowie einer Rettungswache dienen, wie z.B. Feuerwehrgerätehaus, Rettungswache, einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungsräume, Abstell-, Lager- und Technikräume sowie Sanitäreinrichtungen
- Übungs- und Stellplatzflächen
- die sonstigen erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

1.1.4.2 In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kommunaler Bauhof“ sind zulässig:

- Betriebsgebäude für einen gemeindlichen Bauhof sowie den dieser Nutzung zugeordneten Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Mindestmaß der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl – GRZ (§§ 17, 19 BauNVO),

- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),
- Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO).

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Als maximale Gebäudehöhen (GH) der Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in Meter (m).

1.2.1.2 Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohdecke EG).

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe im Mischgebiet MI, im Gewerbegebiet GE und in den Flächen für Gemeinbedarf gilt die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

1.2.1.3 Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).

1.2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohdecke EG) in Meter über Normalnull (m ü. NN) der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gemäß den Darstellungen in Anhang 2 der Bauvorschriften in **Anlage 11** in den dargestellten Abschnitten Gebäude oder bauliche Anlagen (wie z.B. Schallschutzwände) mit folgenden Mindesthöhen zu erstellen:

Abschnitt A	mindestens 365,0 m über NN
Abschnitt B	mindestens 371,2 m über NN
Abschnitt C	mindestens 373,8 m über NN
Abschnitt D	mindestens 376,2 m über NN
Abschnitt E	mindestens 376,9 m über NN
Abschnitt F	mindestens 377,3 m über NN

1.2.1.6 Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie sind Gebäude oder bauliche Anlagen mit folgenden Mindesthöhen zu erstellen:

Gewerbegebiet GE	mindestens 8,00 m
Fläche für den Gemeinbedarf „Bauhof“	mindestens 8,50 m

Die Gebäude müssen an der zum jeweiligen Betriebshof gelegenen Seite die Mindesthöhe bezogen auf die Höhe des Betriebshofs aufweisen.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Mindesthöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 46

1.2.2 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.2.1 Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2.2.2 Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

überschritten werden,

- im Allgemeinen Wohngebiet WA1 höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- in den Mischgebieten höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt im Allgemeinen Wohngebiet WA1 die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und im Mischgebiet MI gilt die offene Bauweise.

1.3.3 Im Gewerbegebiet GE und in den Flächen für Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4.2 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien oder Baugrenzen) durch Vorbauten (z.B. Wände, Fensterbänke, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

1.4.3 Dachvorsprünge dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien oder Baugrenzen) auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.4.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Treppenanlagen, Zufahrten und Abfahrten), sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig.

1.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und im Mischgebiet MI sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig, ausgenommen auf den mit Pflanzgeboten und grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen (siehe Planzeichnung). Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrne

Garagen müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an die Erschließungsstraße gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten.

- 1.5.3 Im Gewerbegebiet GE und innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.4 Kfz-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig, ausgenommen auf den mit Pflanzgeboten und grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen (siehe Planzeichnung).
- 1.5.5 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.6.2 Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, ausgenommen auf den mit Pflanzgeboten und grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen (siehe Planzeichnung).
- 1.6.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der Erschließungsstraße (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.6.4 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

- 1.7.1 Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- 1.7.2 Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- 1.8.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

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

- 1.9.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen,

- wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt nicht für Flächen, die aus betrieblichen Gründen eine andere Art der Befestigung benötigen (z.B. Befahrbarkeit mit LKW, Gabelstapler Rangierflächen etc.)
- 1.9.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.9.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich (z.B. LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und insbesondere nicht in Richtung des Yachbachs erfolgt.
- 1.9.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 30 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Für die Pflanzung kleinkroniger Bäume auf baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist das Pflanzsubstrat lokal auf 80 cm Schichtdicke zu erhöhen. Für die Pflanzung von Sträuchern ist das Pflanzsubstrat lokal auf 50 cm Schichtdicke zu erhöhen.
- 1.9.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind mindestens 70% der Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 15 cm mächtig sein. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.9.6 Im Mischgebiet MI, im Gewerbegebiet GE und innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen sind mindestens 70% der gesamten Dachflächen (Gebäude, Nebenanlagen und Garagen/Carports) extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 15 cm mächtig sein. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.9.7 Auf der Fläche F7 sind mindestens zehn Laufmeter der Hangbefestigung als zweistufige Trockenmauer auszubilden.
- 1.9.8 Auf der privaten Grünfläche F8 ist eine Fettwiese mittlerer Standorte (Saatgut regionaler Herkunft) zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf Fläche F8 sind sieben hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang 1 der Bauvorschriften.
- 1.10 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.10.1 Entsprechend Planeintrag ist das im Allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzte Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Elzach zu belasten. Auf der festgesetzten Fläche sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.11.1 Die gemäß Planzeichnung im Gewerbegebiet GE und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzte Baulinie ist auf der gesamten Länge durchgängig zu bebauen. Zugänge bzw. Durchgänge, Fenster, Tore und Türen, deren Öffnungen vollständig geschlossen werden können, sind zulässig.

1.11.2 Im Mischgebiet MI sind gemäß zeichnerischer Darstellung (siehe Planzeichnung) ein Abschnitt der westlichen Nordfassade eines Gebäudes hoch schallabsorbierend auszuführen.

Dies bedeutet, dass in diesem Bereich ein Schallabsorptionsgrad D_{LA} von 8 dB erreicht werden muss. Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass beispielsweise durch eine andere Gebäudekonfiguration die Reflexion in gleichem Ausmaß gemindert wird.

1.11.3 Schallschutzwände im Allgemeinen Wohngebiet WA1 zwischen den Gebäuden müssen eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen.

1.11.4 Grundrissorientierung

Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden im Bebauungsplangebiet „Sauter-Areal“ die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Bei Schlafräumen (auch Kinderzimmer) sind Bereiche mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms in der Nacht bei den allgemeinen Wohngebieten bis einschließlich 49 dB(A), bei den Mischgebieten bis einschließlich 54 dB(A) und bei dem Gewerbegebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf bis einschließlich 59 dB(A) als lärmabgewandt zu betrachten. Bei sonstigen Aufenthaltsräumen sind Bereiche mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms am Tag bei den allgemeinen Wohngebieten bis einschließlich 59 dB(A), bei den Mischgebieten bis einschließlich 64 dB(A) und bei dem Gewerbegebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf bis einschließlich 69 dB(A) als lärmabgewandt zu betrachten.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms sind gemäß den Darstellungen in Anhang 2 der Bauvorschriften für sonstige Aufenthaltsräume in den **Anlagen 5.9 bis 5.12** und für Schlafräume in den **Anlagen 5.13 bis 5.16** dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

1.11.5 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 61 dB(A) bei den allgemeinen Wohngebieten, von mindestens 66 dB(A) bei den Mischgebieten sowie von mindestens 71 dB(A) bei dem Gewerbegebiet und bei den Flächen für den Gemeinbedarf ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Mindestens einzuhalten sind Schalldämm-Maße:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen

Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die für die Ermittlung der Schalldämm-Maße nach DIN 4109 erforderlichen Außenlärmpegel sind den Darstellungen in Anhang 2 der Bauvorschriften in den **Anlagen 14.1 bis 14.4** für sonstige Aufenthaltsräume und in den **Anlagen 14.5 bis 14.8** für Schlafräume dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.11.6 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.11.5 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können gemäß den Darstellungen in Anhang 2 der Bauvorschriften den **Anlagen 5.13 bis 5.16** entnommen werden.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

1.11.7 Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von mehr als 64 dB(A) nach den Darstellungen in Anhang 2 der Bauvorschriften in den **Anlagen 5.9 bis 5.12** verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

1.11.8 Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen

Für die gemäß den Darstellungen in Anhang 2 der Bauvorschriften in **Anlage 15** in Richtung der rot gekennzeichneten Abschnitte orientierten Fassaden sind öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) über alle Geschosse unzulässig. Festverglasungen und nicht-öffentbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Bebauungsplanverfahren der Nachweis erbracht wird, dass in diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden.

1.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

- 1.12.1 Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum (Roteiche) ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gemäß der Artenliste im Anhang zu ersetzen.
- 1.12.2 Es ist entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume je ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang.
- 1.12.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind darüber hinaus pro angefangene 600 m² private Grundstücksfläche mindestens drei Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang 1 der Bebauungsvorschriften.
- 1.12.4 Im Mischgebiet (MI) sind auf den Grundstücken pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume können hierauf angerechnet werden. Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang 1 der Bebauungsvorschriften.
- 1.12.5 Im Gewerbegebiet (GE) und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind auf den Grundstücken pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, großkroniger oder mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume können hierauf angerechnet werden. Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang 1 der Bebauungsvorschriften.
- 1.12.6 Das Volumen der Baumscheibe für mittelkronige Bäume muss mindestens 12 m³ betragen bei einer Mindesttiefe von 1,5 m (FFL-Richtlinien). Sie ist als offenes Baumquartier (Mindestmaß der Öffnung 8 m²) anzulegen.
- 1.12.7 Für alle festgesetzten Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis 2,0 m in begründeten Fällen (z.B. wegen Grundstückszufahrten, Straßenbeleuchtung, Gebäudezugängen etc.) zulässig sind.
- 1.12.8 Auf der privaten Grünfläche F1 ist ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen durch die Pflanzung standortheimischer, autochthoner Bäume und Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang zu entwickeln. Der auf der Fläche bestehende Auwaldstreifen ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern sind diese mit standortheimischen, autochthonen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste im Anhang 1 zu ersetzen.
- 1.12.9 Auf der öffentlichen Grünfläche F2 ist ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen durch die Pflanzung standortheimischer, autochthoner Bäume und Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang zu entwickeln. Der auf der Fläche bestehende Auwaldstreifen ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern sind diese mit standortheimischen, autochthonen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste im Anhang 1 zu ersetzen.
- 1.12.10 Auf der privaten Grünfläche F3 ist ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen zu entwickeln. Es sind standortheimische, autochthone Bäume und Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Der Auwaldstreifen ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen, autochthonen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste im Anhang 1 zu ersetzen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.12.11 Die öffentliche Grünfläche F4 ist von Bebauung freizuhalten und zu begrünen (z.B. Spontanbegrünung, Grasweg). Das Aufkommen von Bäumen und Sträuchern ist zu verhindern, so dass die Fläche als Weg für die Pflege (alle 15 – 20 Jahre) des Gehölzstreifens auf Fläche F2 genutzt werden kann.
- 1.12.12 Auf der Fläche F5 ist eine standortgerechte, feuchte Hochstaudenflur (Saatgut regionaler Herkunft) zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang ersetzen.
- 1.12.13 Auf der Fläche F6 ist eine Feldhecke mittlerer Standorte durch die Pflanzung standortheimischer, autochthoner Bäume und Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang 1 zu entwickeln. Die auf der Fläche bestehende Feldhecke ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern sind diese mit standortheimischen autochthonen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste im Anhang 1 zu ersetzen.
- 1.12.14 Auf der Fläche F9 ist eine krautige Saumvegetation mittlerer Standorte (Saatgut regionaler Herkunft) zu entwickeln und zu pflegen. Weiterhin sind dort sechs Totholzhaufen (Mindestgröße je 2 m²) zu erstellen und nach Verrottung zu ersetzen.
- 1.12.15 Die Fläche F10 (Geh- und Fahrrecht im Allgemeinen Wohngebiet WA1) ist von Bebauung freizuhalten und zu begrünen (z.B. Spontanbegrünung, Grasweg). Das Aufkommen von Bäumen und Sträuchern ist zu verhindern, so dass die Fläche als Weg für die Pflege des zukünftigen Gehölzbestandes nordwestlich des Plangebiets genutzt werden kann.
- 1.12.16 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass diese zu pflegen und bei Verlust gemäß der Artenliste im Anhang 1 zu ersetzen sind. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

1.13 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)

1.13.1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe so lange unzulässig, bis die Gebäude und Lärmschutzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 mindestens im Rohbau gebaut sind.

Ausnahmsweise können Bauvorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA2 zeitgleich mit Vorhaben im WA1 durchgeführt werden, wenn eine Inbetriebnahme der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 so lange unzulässig ist, bis die Gebäude und Lärmschutzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 mindestens im Rohbau gebaut sind.

Von einer für die Abschirmung des Teils des Allgemeinen Wohngebiets WA2 hinreichenden Bebauung der Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist auszugehen, wenn entlang der gesamten in der Planzeichnung dargestellten Linie die jeweilige angegebene Mindesthöhe der baulichen Anlagen erreicht wird (siehe hierzu Ziffer 1.2.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den abzuschirmenden Fassaden die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- 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 Äußere Gestaltung der Gebäude / Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und im Gewerbegebiet GE sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 8° auszubilden.

Im Mischgebiet MI und in den Flächen für den Gemeinbedarf beträgt die zulässige Dachneigung 0° bis 30°.

Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (s. auch Ziffern 1.9.5 und 1.9.6).

2.1.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Im Mischgebiet MI und im Gewerbegebiet GE dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten.

Die zulässige Größe von fassadengebundenen Werbeanlagen richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10,5 m² (Euronorm) zulässig.
- Ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.2.3 Im Mischgebiet MI sind Fahnen und Werbepylone nicht zulässig.

2.2.4 Im Gewerbegebiet GE sind Fahnen nicht zulässig.

2.2.5 Im Gewerbegebiet GE dürfen Werbepylone eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

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

2.3.1 Einfriedungen im Mischgebiet MI und Gewerbegebiet GE dürfen, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes, nicht höher als 2,0 m sein.

2.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes, nicht höher als 0,80 m sein.

- 2.3.3 Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 2.3.5 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Hinweis:

Für die Bemessung der Sichtfelder gelten die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)".

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Gestaltung der Plätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2, im Mischgebiet MI und im Gewerbegebiet GE dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.
- 2.4.3 Im gesamten Plangebiet sind Mülltonnenplätze und Abfallsammelplätze 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).

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

- 2.5.1 Die Kfz-Stellplatzverpflichtung im Allgemeinen Wohngebiet WA1 für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden. Die Wohnfläche der jeweiligen Wohnung umfasst die voll umschlossenen Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Balkone, Dachgärten und Terrassen werden mit der Hälfte der Grundfläche angerechnet. Für die Stellplatzverpflichtung nicht angerechnet werden Flächen außerhalb der Wohnung wie z.B., Kellerräume, Flure und Abstellräume, Gemeinschaftsräume und Garagen.
- 2.5.2 Die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und im Mischgebiet MI wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Kfz-Stellplätze erforderlich, wobei ein Kfz-Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀

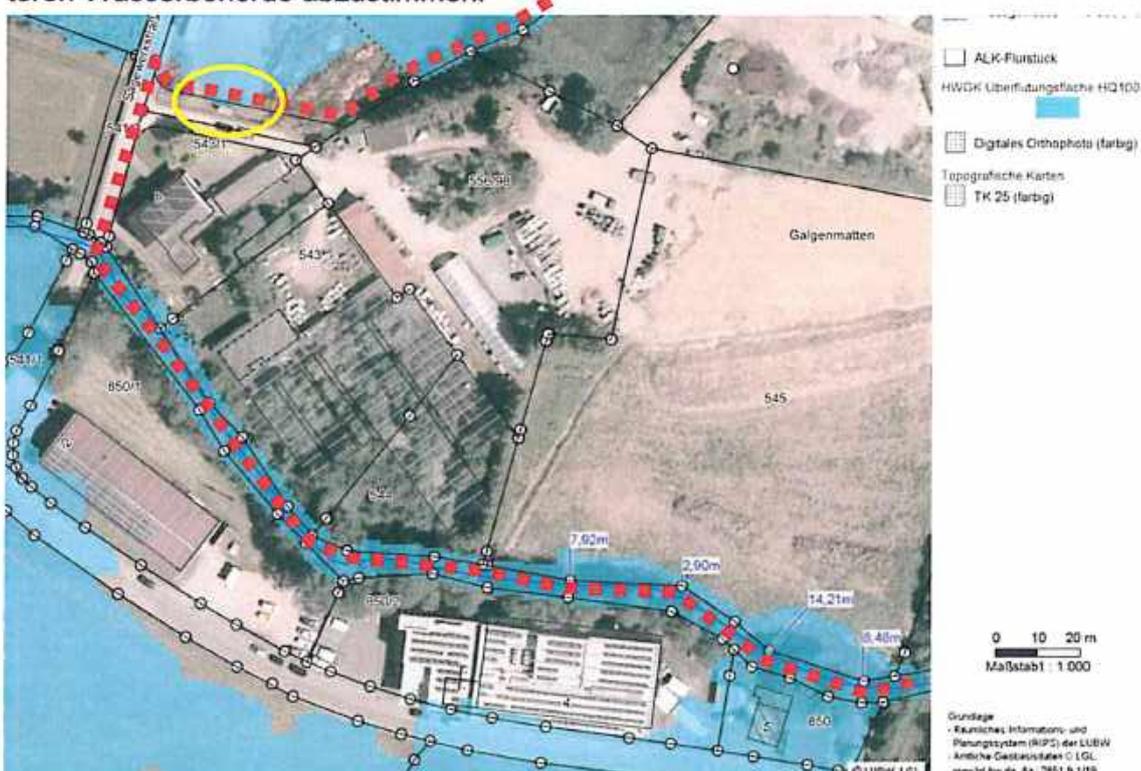
Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀).

Im Süden des Plangebiets reicht das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Yachbachs in das Bebauungsplangebiet herein. Diese Flächen liegen gänzlich innerhalb von festgesetzten Grünflächen, teilweise auch innerhalb des 5 m Gewässerrandstreifens. Bauliche Anlagen einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Regelungen zum Gewässerrandstreifen gelten davon unbeschadet.

Im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes (Flst. Nr. 542/1) ist eine kleine Fläche als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet auf Flst. Nr. 542/1 handelt es sich um eine Fläche von 5,4 qm (siehe Abbildung unten, gelbe Markierung). Die geplante Verkehrsfläche ist so zu errichten, dass

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.

Bei Errichtung von baulichen Anlagen oder geplanter Änderung der Geländehöhen ist der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich auszugleichen. Dies gilt auch für evtl. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Garagen etc. Der Nachweis ist vor Aufnahme der Bautätigkeit in diesen Bereichen zu führen. Dies ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Quelle: Landratsamt Emmendingen, Untere Wasserbehörde, Stand Juli 2017, ohne Maßstab, mit Darstellung der Abgrenzung des Plangebiets – rote gestrichelte Linie. Der Planausschnitt bezieht sich nur auf einen Teil des Plangebiets

HQ_{extrem}

Im Fall eines HQ_{extrem} werden wenige Flächen im Randgebiet des Bebauungsplans bis zur Baugrenze eingestaut. Dies betrifft die Verkehrsfläche auf Flst. Nr. 542/1 sowie kleine Teile des geplanten Bauhofs bzw. des Gewerbegebietes.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Quelle: LUBW, Stand November 2017, ohne Maßstab, mit ungefährender Darstellung der Abgrenzung des Plangebiets – rote gestrichelte Linie.

Mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die seit 5. Januar 2018 in Kraft ist, wurden im § 78b für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) weiterführende Anforderungen hinsichtlich der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen festgelegt. Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ_{extrem}) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG).

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf: <https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>

4 HINWEISE

4.1 Abfallwirtschaft

1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
2. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang 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 einzu beziehen.
3. 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).
4. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
5. 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.
6. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

7. Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.
8. Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Abfälle sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

4.2 Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2011).

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.

4.3 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.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

4.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Rodungen von Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis zum 30. September (Vogelbrutperiode) verboten.

In Bezug auf potenzielle Sommer-/Zwischenquartiere von Fledermäusen im alten Verkaufsgebäude im Plangebiet, hat dessen Abriss außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse zu erfolgen (d.h. zwischen dem 01.11. und 31.03. eines jeden Jahres).

In Bezug auf das potenzielle Vorkommen von Licht meidenden Fledermäusen im Plangebiet sollte auf eine Nachtbaustelle verzichtet werden. Anlagenbedingt ist das Gewerbegebiet so zu beleuchten, dass möglichst geringe Lichtmengen auf den Yachbach fallen (gezielte Ausrichtung der Beleuchtung des Gewerbegebiets, geringe Streuung, geringe Anlockwirkung auf Insekten).

Stoffeinträge in den Yachbach sind zu verhindern, um eine Beeinträchtigung der Wasserorganismen zu vermeiden.

Vor Abriss sind Gebäude im Plangebiet von einem Spezialisten auf Fledermäuse und Gebäudebrüter (Vögel) zu untersuchen und es sind ggf. CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Sollten die Schallschutzwände im allgemeinen Wohngebiet durchsichtig gestalten werden, so ist mit Bezug zu §§ 44 und 19 BNatSchG bei deren Gestaltung darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel minimiert wird.

4.5 Bodenschutz

4.5.1 Allgemeine Bestimmungen

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.

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.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

4.5.2 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 zwischen zu lagern).

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

4.5.3 Hinweise des Landratsamtes Emmendingen, Untere Wasserbehörde, Bereich Bodenschutz

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke 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.

Zur Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden wird die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

4.6 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) 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.

4.7 DIN-Vorschriften

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind bei der Stadt Elzach während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

4.8 Externe Ausgleichsmaßnahme

Die den Eingriffen durch den Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme (Aufwertung und Wiederherstellung von Trockenmauern im Yachtal) wird im Umweltbericht beschrieben. Unmittelbar nach Umsetzung der Maßnahme ist eine Erfolgskontrolle durchzuführen und die Ergebnisse der unteren Naturschutzbehörde in einem Monitoringbericht darzustellen.

4.9 Geschützte Biotope

In den Randbereichen des Plangebiets und an das Plangebiet direkt angrenzend liegen drei nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG geschützte Biotope. Hierbei handelt es sich um

- a) Biotop-Nr.: 278143166175/Name: Feldgehölz SW Elzach;
- b) Biotop-Nr.: 178143160568/Name: Feldgehölze und Feldhecken entlang der Bahnlinie in Elzach und
- c) Biotop-Nr.: 178143160321/Name: Yachbach unterhalb Yach.

Vorhabensbedingte Beeinträchtigungen der Biotope sind zu verhindern. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen in die Flächen selbst sowie deren Boden-/Wasserhaushalt zu schützen. Insbesondere die Ablagerung von Grünschnitt oder Boden ist verboten. Während der Bauphase sind die Bereiche vollständig auszuzäunen. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der Abgrenzungen der geschützten Biotope anzulegen, um negative Auswirkungen auf die Biotope zu vermeiden.

4.10 Hinweise der Leitungsträger:

4.10.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich der neu geplanten Gebäude befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH, Okenstr. 25-27, 77652 Offenburg.

4.10.2 Netze BW GmbH

Für die Stromversorgung ist für die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5 x 5 m erforderlich. Die Transformatorstation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie, den Bauablauf so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ erfolgen können. Für die Kabelverlegearbeiten benötigen wir eine Bauzeit von ca. acht Wochen. Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von Netze BW GmbH ausgeschrieben.

Wir bitten zu gegebener Zeit um Übersendung eines Bauzeitenplanes.

4.11 Hinweise der Deutschen Bahn AG

- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind

daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

- Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist ohne Zustimmung nicht gestattet. Auch nicht zum Zwecke der Bauausführung. Wenn das Betriebsgelände für die Bauarbeiten betreten werden muss und die Zustimmung erteilt wurde, darf dies nur mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen erfolgen. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind mind. 14 Tage vor Baubeginn bei der für den Bahnbetrieb zuständigen Stelle (BzS) zu beantragen. Eine ständig geschlossene Abgrenzung (Bauzaun,...) zum Eisenbahn-Gefahrenbereich ist während der gesamten Maßnahme vorzusehen.
- Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden. Während der Bauarbeiten ist der Regellichtraum bzw. Gleisbereich (3,50 m zur Gleisachse) entlang der Gleise immer freizuhalten. Bei Bedarf ist die Sperrung angrenzender Gleise zu veranlassen.
- Die Kosten für die Sicherungsmaßnahmen sowie sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Grenzbebauung entstehen, sind durch den Bauherren zu tragen.
- Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten. Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischen gelagert werden.
- Die Standsicherheit der angrenzenden Bahnanlagen darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen bei der DB Netz AG zugelassenen Bauüberwacher Bahn erfolgen.
- Das Einbringen von temporären Ankern zur Baugrubensicherung auf DB Gelände bedarf einer gesonderten Genehmigung. Daueranker sind nicht gestattet. Für jeglichen Einsatz von Kränen, Betonpumpen, Hubsteigern und ähnlichem ist vorab mit der DB Netz AG eine Kran-/Maschinenvereinbarung abzuschließen - auch wenn diese den Sicherheitsabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen einhalten. Es darf unter keinen Umständen mit Baggern o.ä. über Gelände der DB AG geschwenkt werden.
- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.
- Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbe-

trieb (z.B: Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.
- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Für evtl. erforderliche Sicherungsmaßnahmen wenden sie sich bitte an Herrn Jürgen Steiner, Wilhelmstraße 1b, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/212 1154.
- Die Sicherheit der Böschung darf nicht verletzt werden.
- Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

4.12 Gewässerrandstreifen

Rechtsgrundlage: Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg, in der jeweils aktuellen Fassung.

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist 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, 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.
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

4.13 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Bohrungen über 10 m Tiefe bzw. grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen, die das Grundwasser erreichen, ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

4.14 Monitoring

Es sind für die Maßnahmen in den Flächen F1, F2, F3, F5, F6, F8 und F9 direkt nach Herstellung und 5 Jahre nach der Herstellung der geplanten Biotoptypen Erfolgskontrollen durchzuführen und die Ergebnisse der unteren Naturschutzbehörde in einem Monitoringbericht darzustellen. Dies betrifft die Entwicklung folgender im Plangebiet angestrebten Biotoptypen: Feldhecken mittlerer Standorte; Gewässerbegleitender Auwaldstreifen; Feuchte Hochstaudenflur; Nitrophytische Saumvegetation, Fettwiese mittlerer Standorte. Bezüglich der Entwicklung von gewässerbegleitendem Auwaldstreifen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

4.15 Pflegemaßnahmen

Die Biotoptypen in den plangebietsinternen Ausgleichsflächen sind für mindestens 25 Jahre zu pflegen (Herstellungs- und Erhaltungspflege). Die Umsetzung der Pflege wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgehalten. Es sind folgende Erhaltungspflegemaßnahmen vorgesehen:

Flächen F1, F2 und F3 (Gewässerbegleitender Auwaldstreifen): Die Gehölze sind alle 15 bis 20 Jahre abschnittsweise (maximal 15 m lange Abschnitte) durch Stockhieb zu pflegen. Es werden einzelne, größere Bäume stehen gelassen.

Fläche F5 (Feuchte Hochstaudenflur): Die Hochstaudenflur ist in Abständen von 2 bis 5 Jahren jeweils einmalig im Winterhalbjahr (ab Mitte September) zu mähen, das Mähgut ist abzutragen. Im Fall eines dominanten Auftretens von invasiven Neophyten sind diese mit geeigneten Maßnahmen frühzeitig zu bekämpfen.

Fläche F6 (Feldhecke): Die Gehölze sind alle 15 bis 20 Jahre abschnittsweise (maximal 15 m lange Abschnitte) durch Stockhieb zu pflegen. Es werden einzelne, größere Bäume stehen gelassen.

Fläche F8 (Fettwiese): Jährliche zweimalige Mahd (1 x Mitte bis Ende Juni; 1 x im Herbst) der Fläche mit Abtransport des Schnittguts.

Fläche F9 (Nitrophytische Saumvegetation): Jeweils die Hälfte der Fläche ist jährlich zu mähen, die andere ist zu belassen, wonach das Schnittgut abzutransportieren ist.

4.16 Schutzmaßnahmen für Gehölzbestände

Die im Plangebiet vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden Gehölze (z.B. Feldhecken, Auwaldstreifen, große Solitär-Roteiche) sind vor Beeinträchtigung der Wurzeln im Rahmen der Baumaßnahmen zu schützen. Bei Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstigen Eingriffen ist der Wurzelbereich der Bäume zu schützen (Kronendurchmesser + 1,50 m).

Insbesondere ist zu beachten:

Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Herstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen. Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen. Die Baumschutzmaßnahmen sind nach

den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

4.17 Wasser

4.17.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

4.17.2 Betriebswasseranlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden.

Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Elzach, den 08. Mai 2018



Roland Tibi, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 71098 Freiburg
Tel. 0761/36875-0, 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 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

23. AUG. 2018

Elzach, den 09.05.2018



Roland Tibi, Bürgermeister

Anhang 1: **Artenliste für Pflanzgebote**

Mindestgrößen zur Festsetzung der mittelkronigen Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume für Gewerbegebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Fläche F8: 4 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang: 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Arten/Sorten zur Durchgrünung des Plangebiets (Pflanzempfehlung)

Gebietsheimische, großkronige Bäume des Naturraums Schwarzwald/Region Elzach zur Pflanzung im Gewerbegebiet und in den Flächen für den Gemeinbedarf

Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Acer platanoides
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Gebietsheimische, mittelkronige Bäume des Naturraums Schwarzwald/Region Elzach

Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Weitere mittelkronige Baumarten

Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraaster
Baumhasel	Corylus colurna
Mehlbeere 'Magnifica'	Sorbus aria 'Magnifica'
Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia

Klein- bis mittelkronige Bäume zur Begrünung der Tiefgaragen

Mehlbeere 'Magnifica'	Sorbus aria 'Magnifica'
Kornelkirsche	Cornus mas
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Blumenesche	Fraxinus ornus
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Zierkirsche in Sorten	Prunus (in Sorten)
Zierapfel in Sorten	Malus (in Sorten)

Gebietsheimische Sträucher des Naturraums Schwarzwald/Region Elzach

Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Traubenhollunder	Sambucus racemosa
Hundsrose	Rosa canina

Sträucher für Einfriedigungen

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Informationen bzgl. der Eignung von Baumarten zur Begrünung von Verkehrsflächen finden sich u.a. in der aktuellen Straßenbaumliste der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. (GALK) und der Zukunftsbaumliste Düsseldorf.

Bäume und Sträucher zur Entwicklung eines Gewässerbegleitenden Auwaldstreifens auf den Fläche F1, F2 und F3

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Fahlweide	Salix rubens
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bäume und Sträucher zur Entwicklung einer Feldhecke auf Fläche F6

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Echte Hunds-Rose	Rosa canina

Bäume zur Bepflanzung der Fläche F8 (Fettwiese)

Alte Kulturobstsorten (Bäume mit stark wachsender Unterlage) von:

Kulturapfel	Malus domestica
Kulturbirne	Pyrus domestica
Süßkirsche	Prunus avium

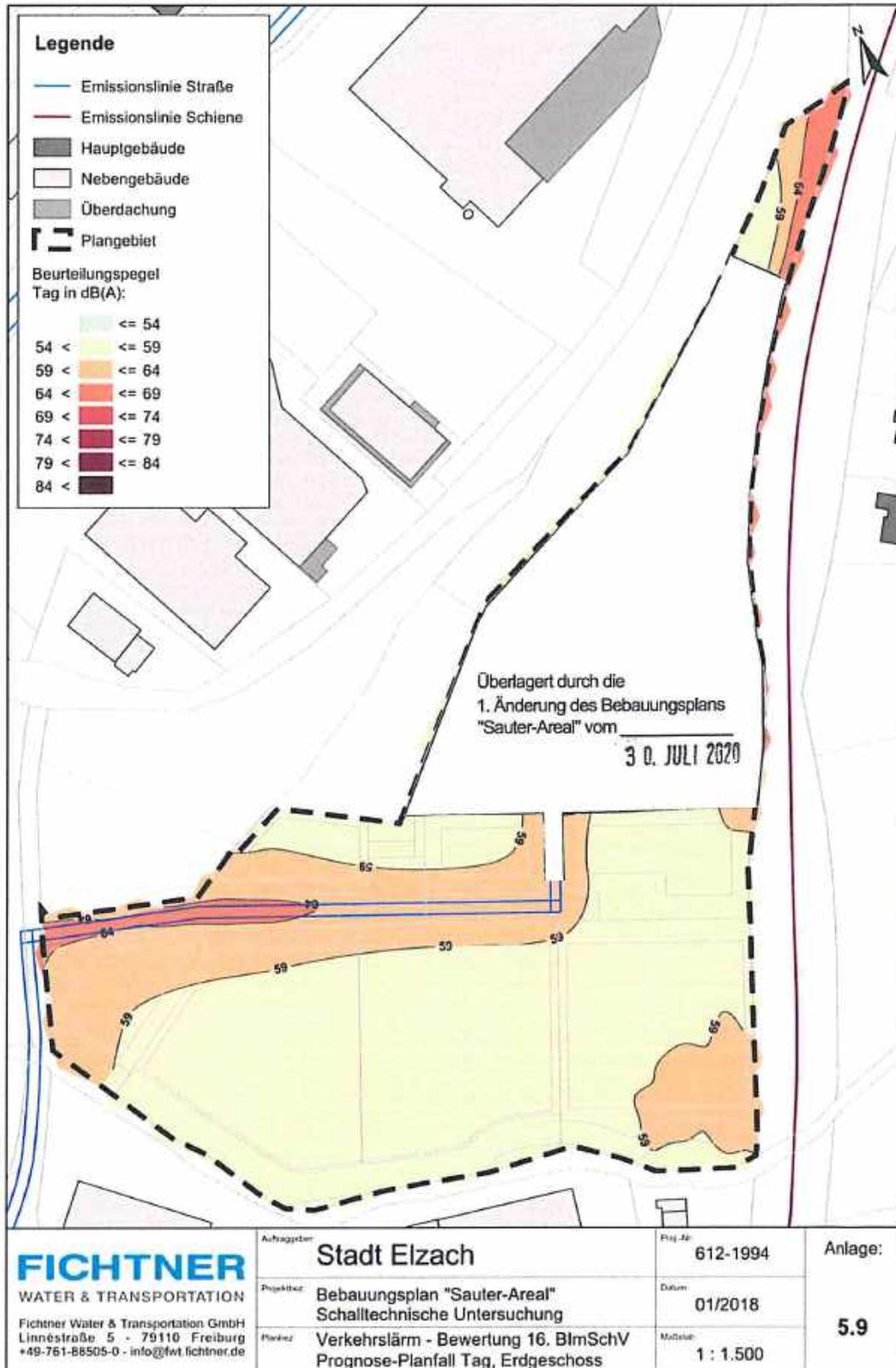
Bäume zur Bepflanzung der Fläche F9 (Saumvegetation)

Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Holzapfel	Malus sylvestris

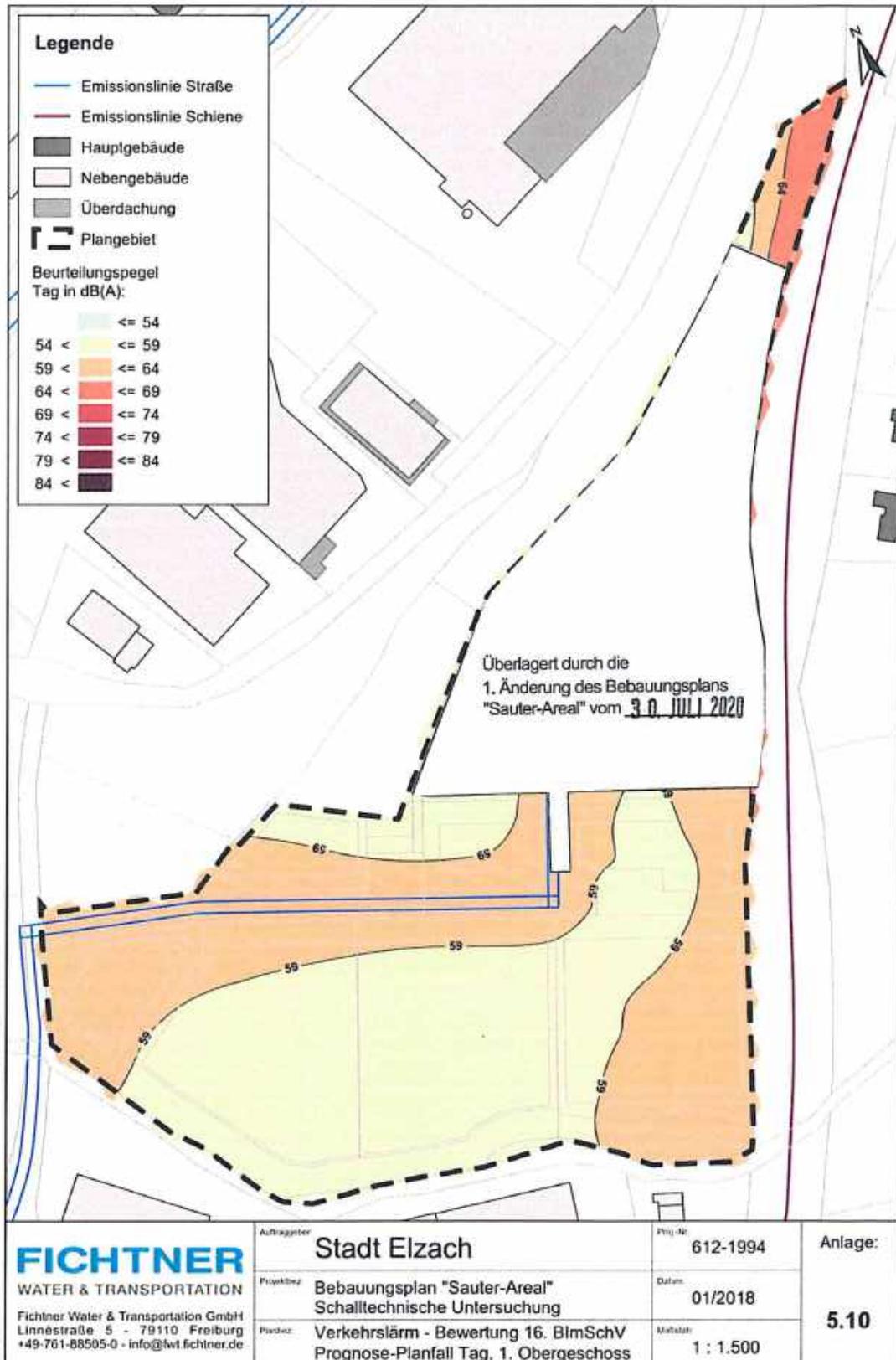
Anhang 2: **Darstellungen Lärmschutzmaßnahmen**

Die Nummerierung der Anlagen entspricht der schalltechnischen Untersuchung Fichtner, Water & Transportation vom Januar 2018.

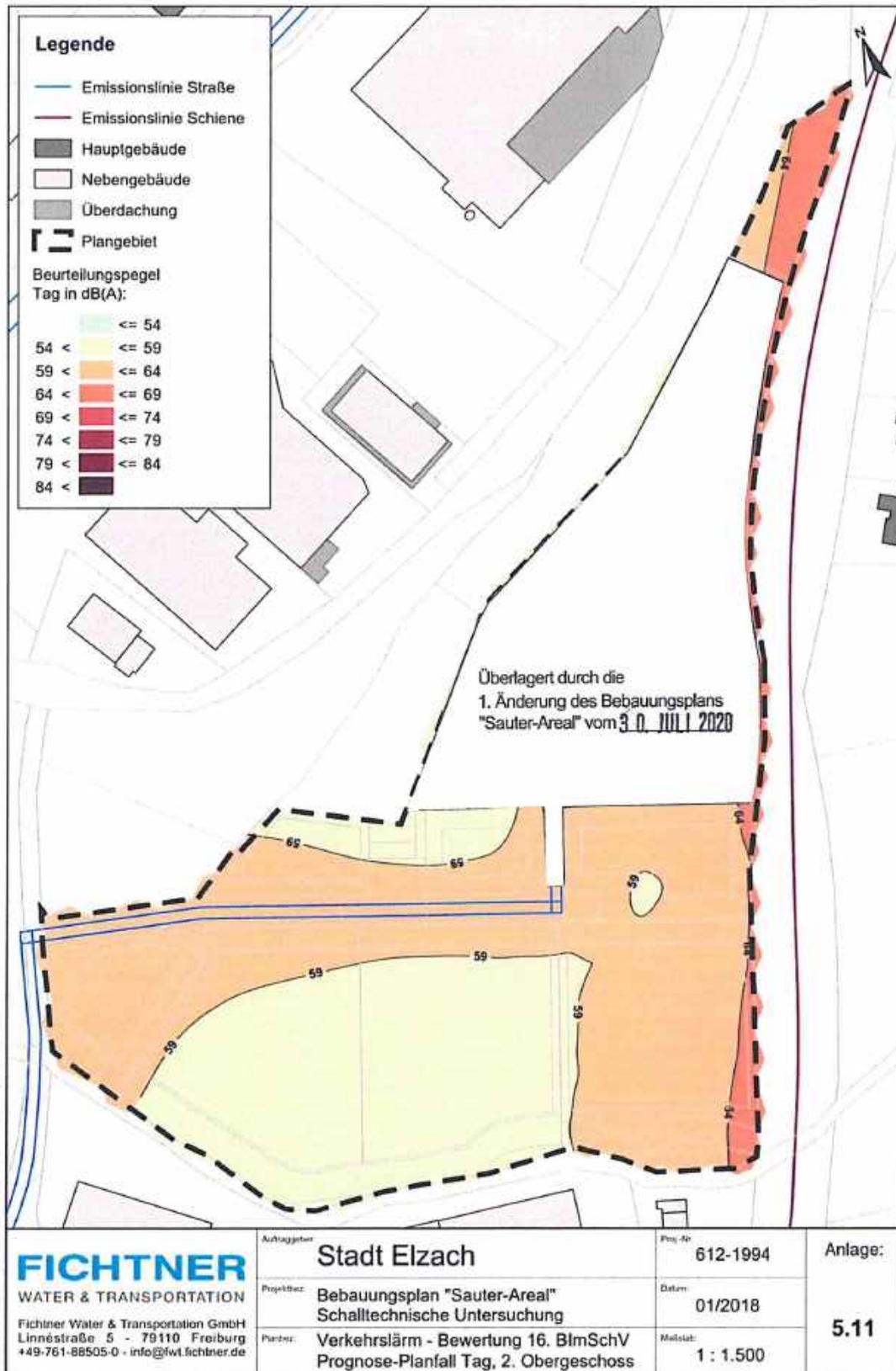
Anlage 5.9:



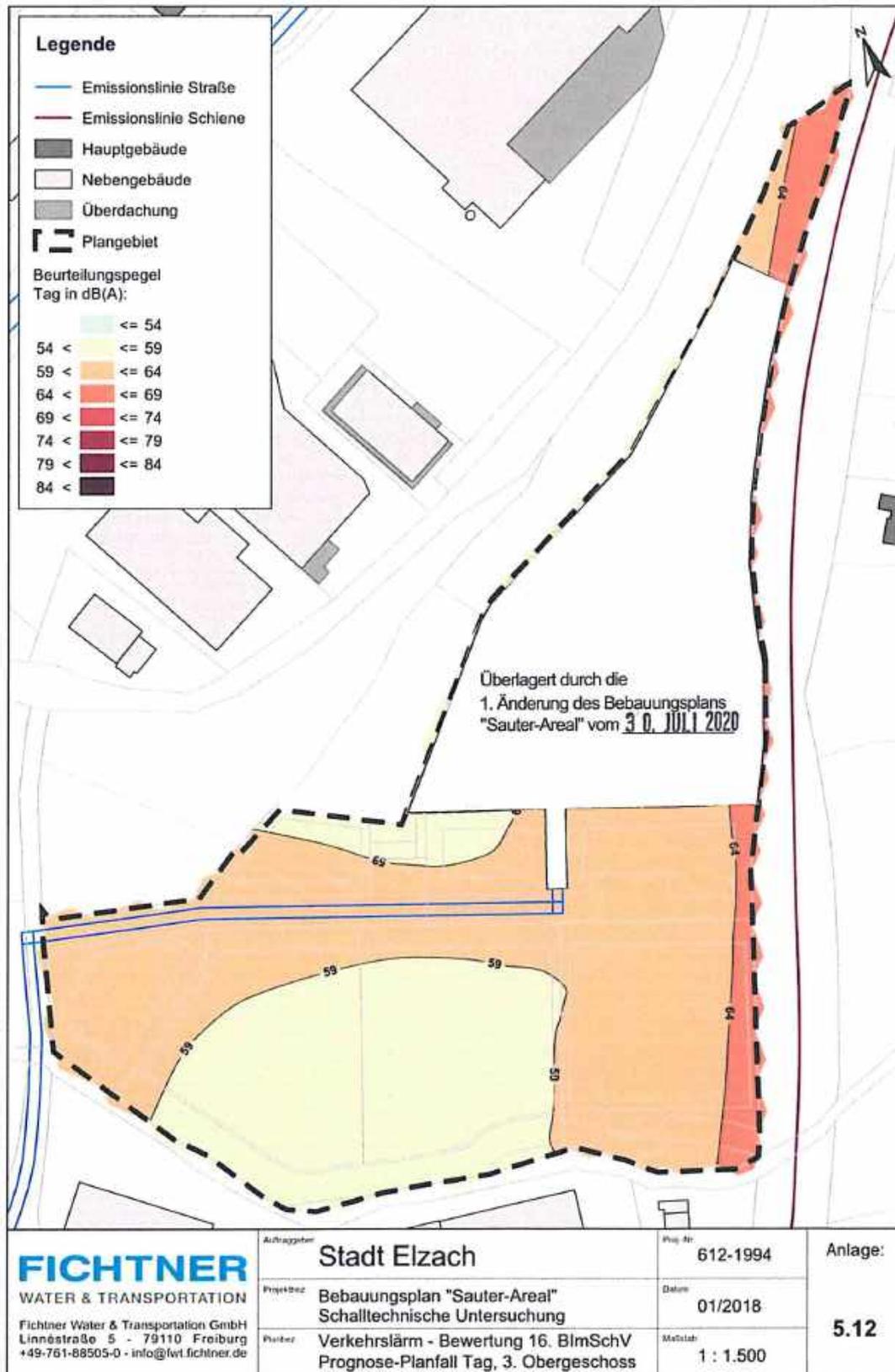
Anlage 5.10:



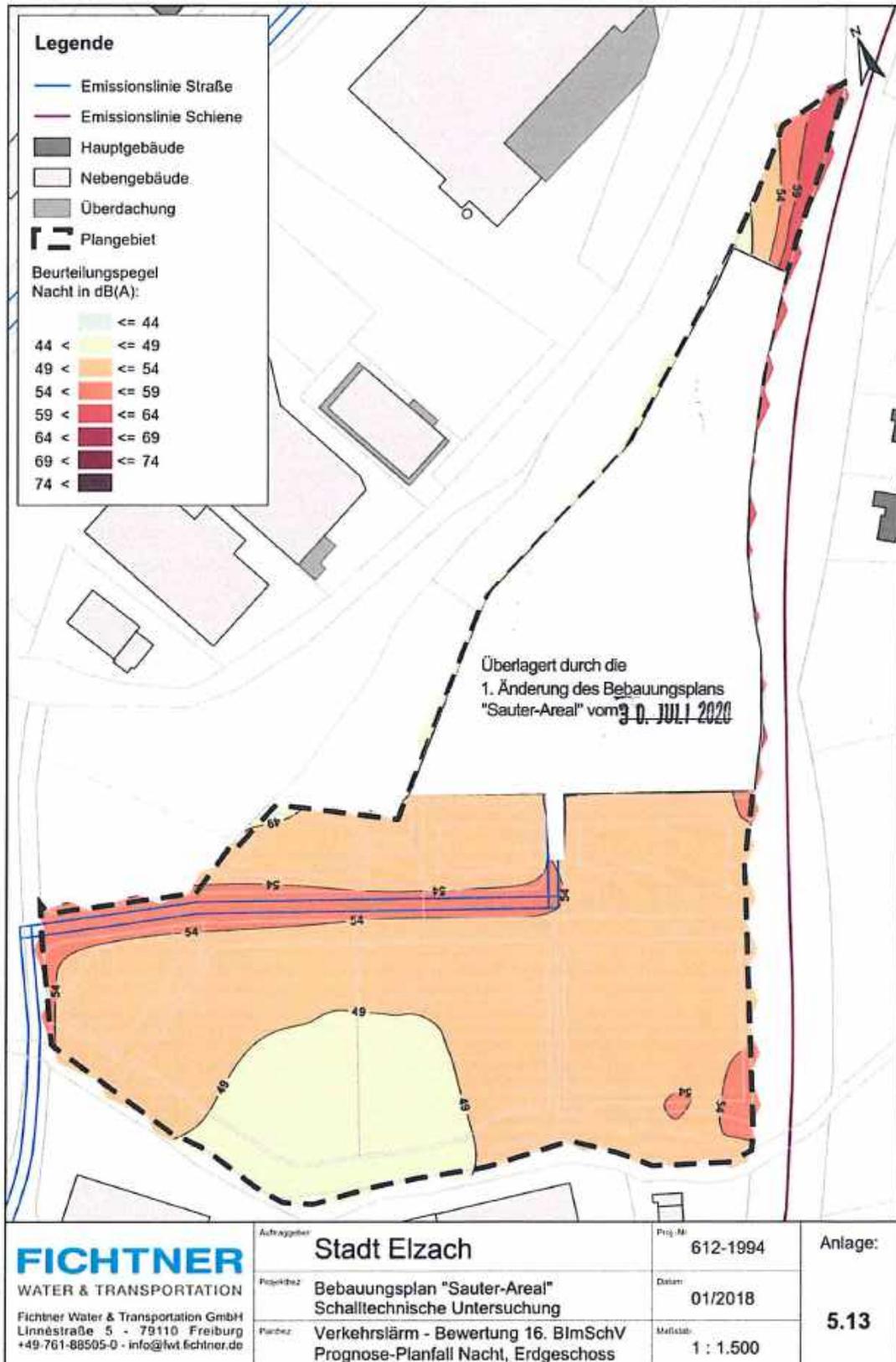
Anlage 5.11:



Anlage 5.12:



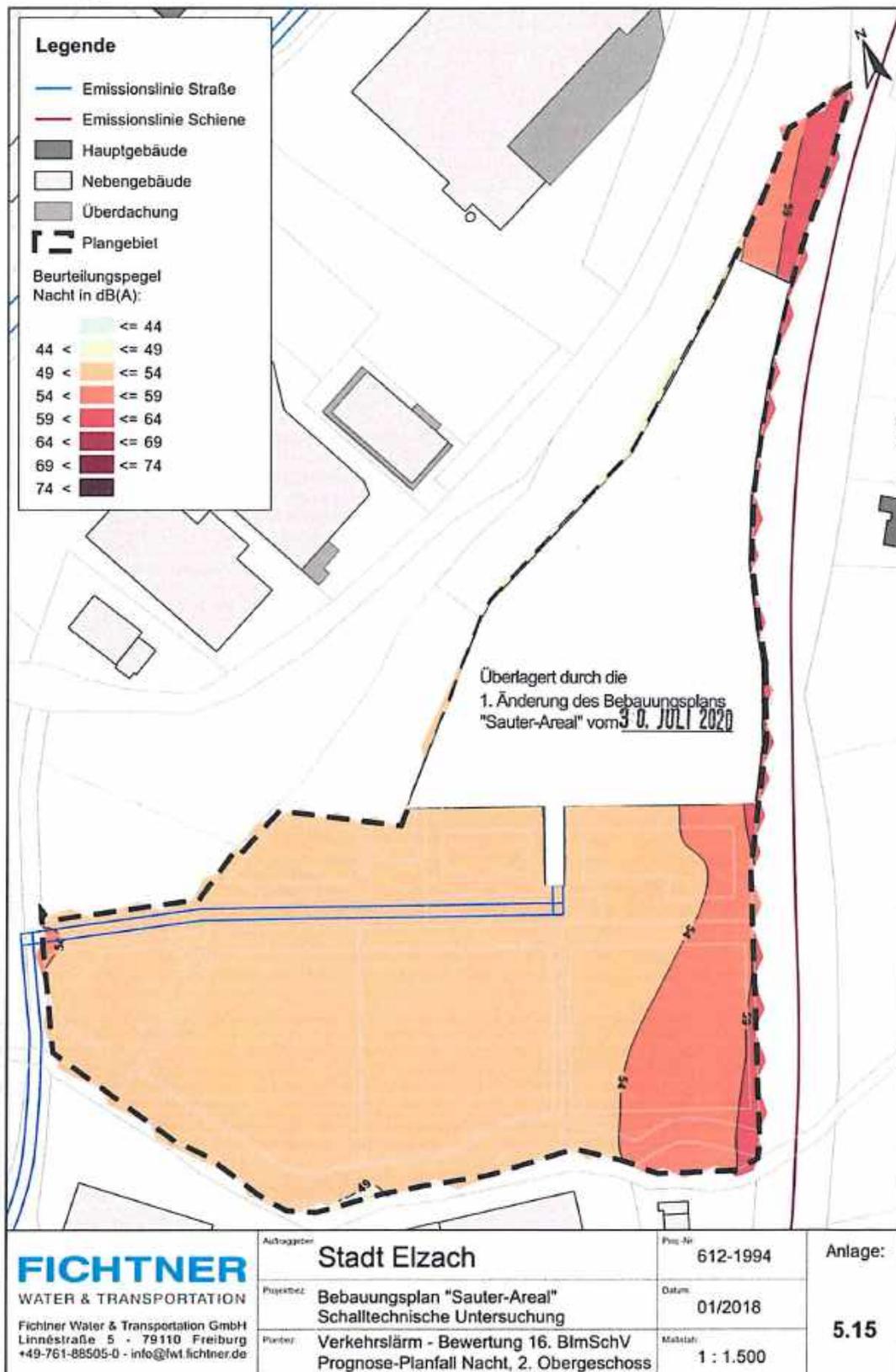
Anlage 5.13:



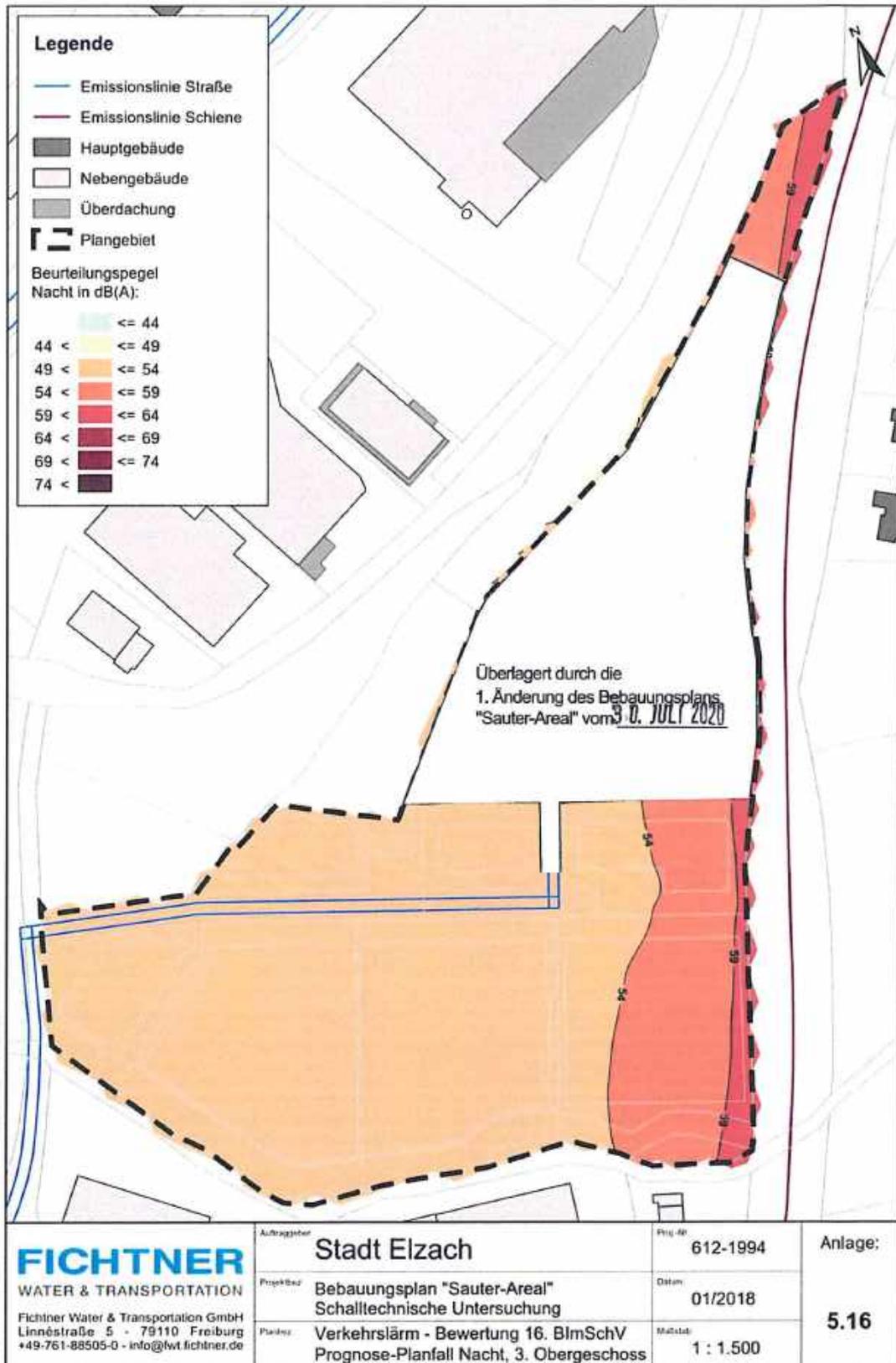
Anlage 5.14:



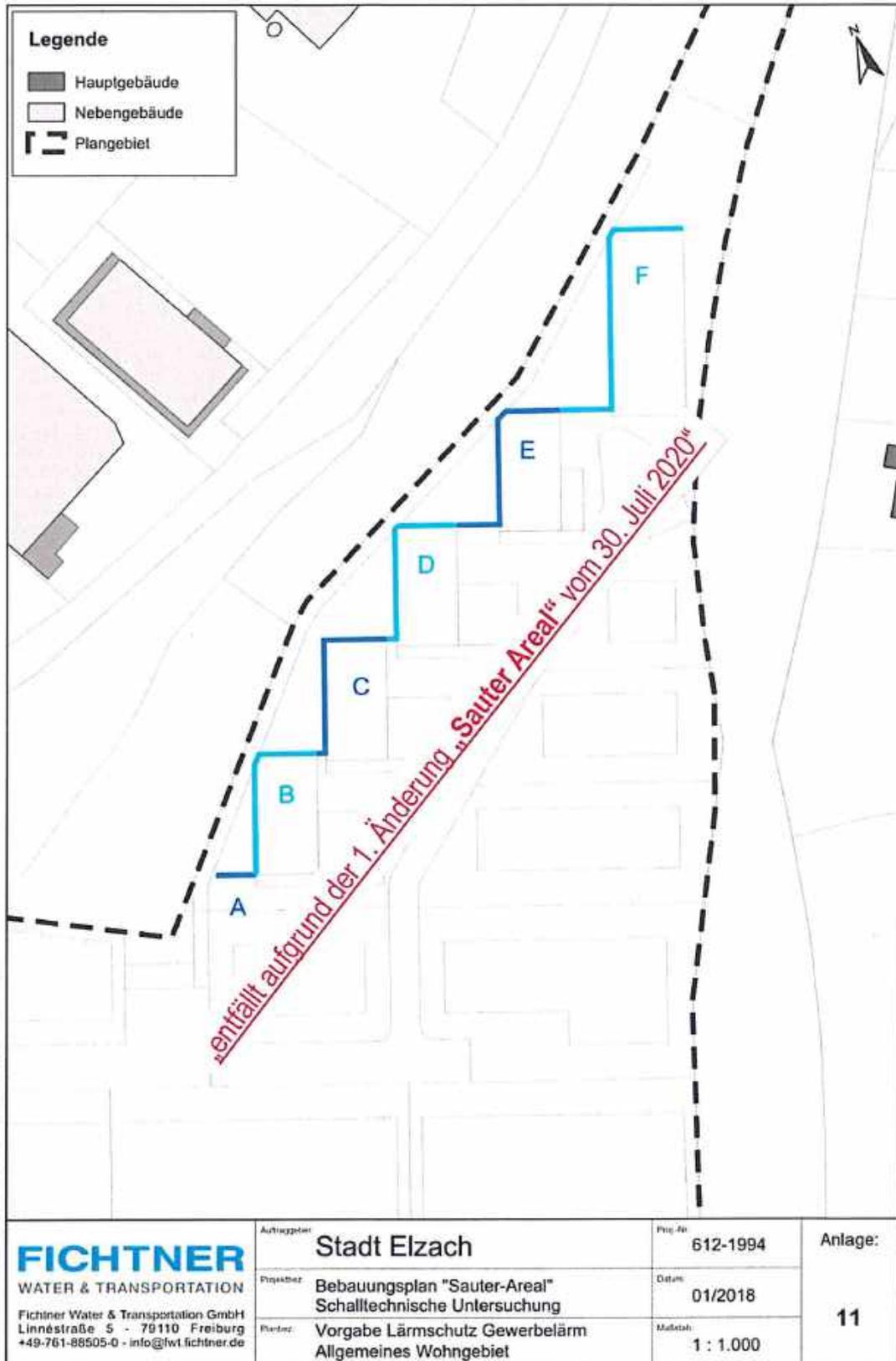
Anlage 5.15:



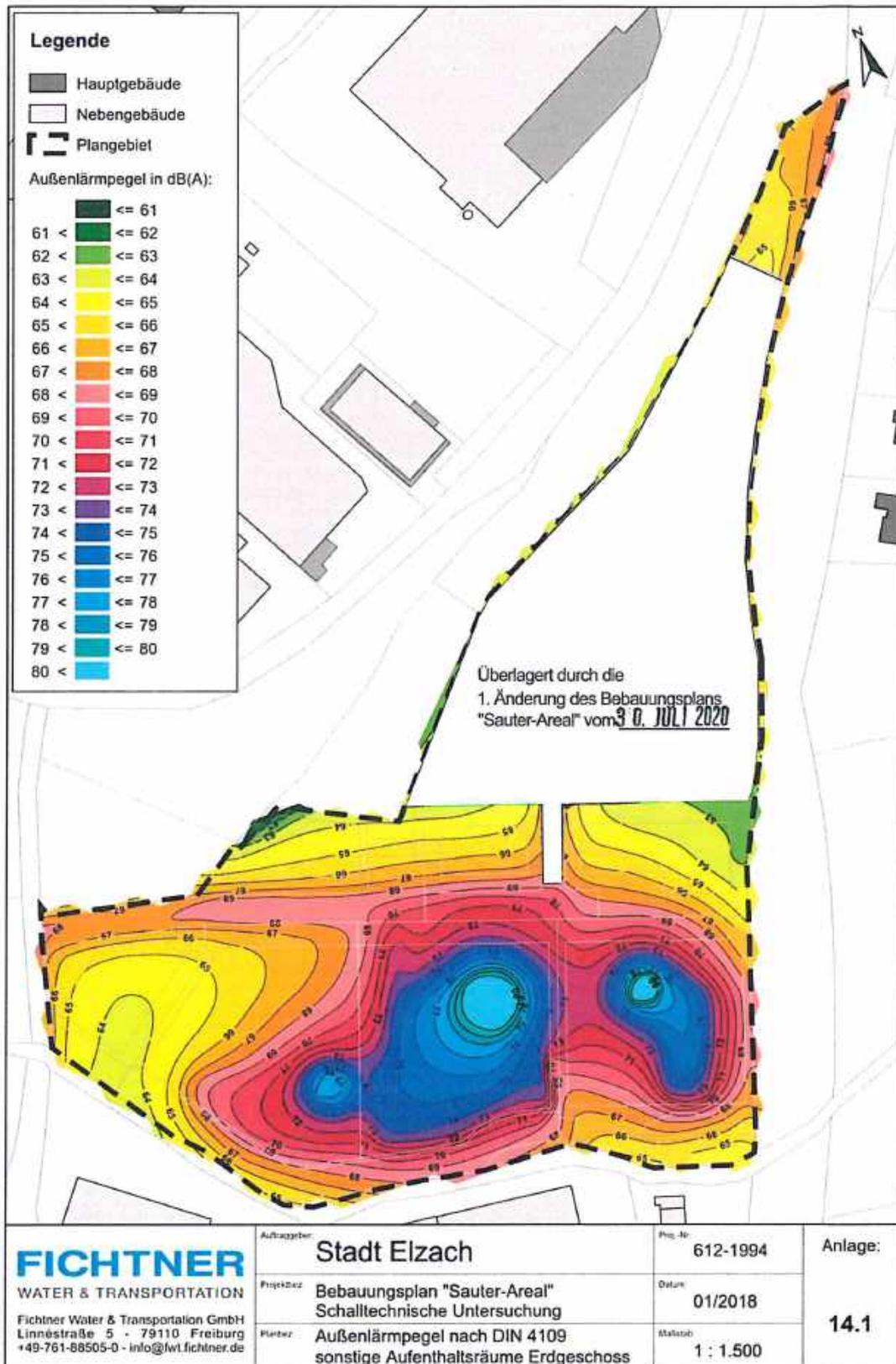
Anlage 5.16:



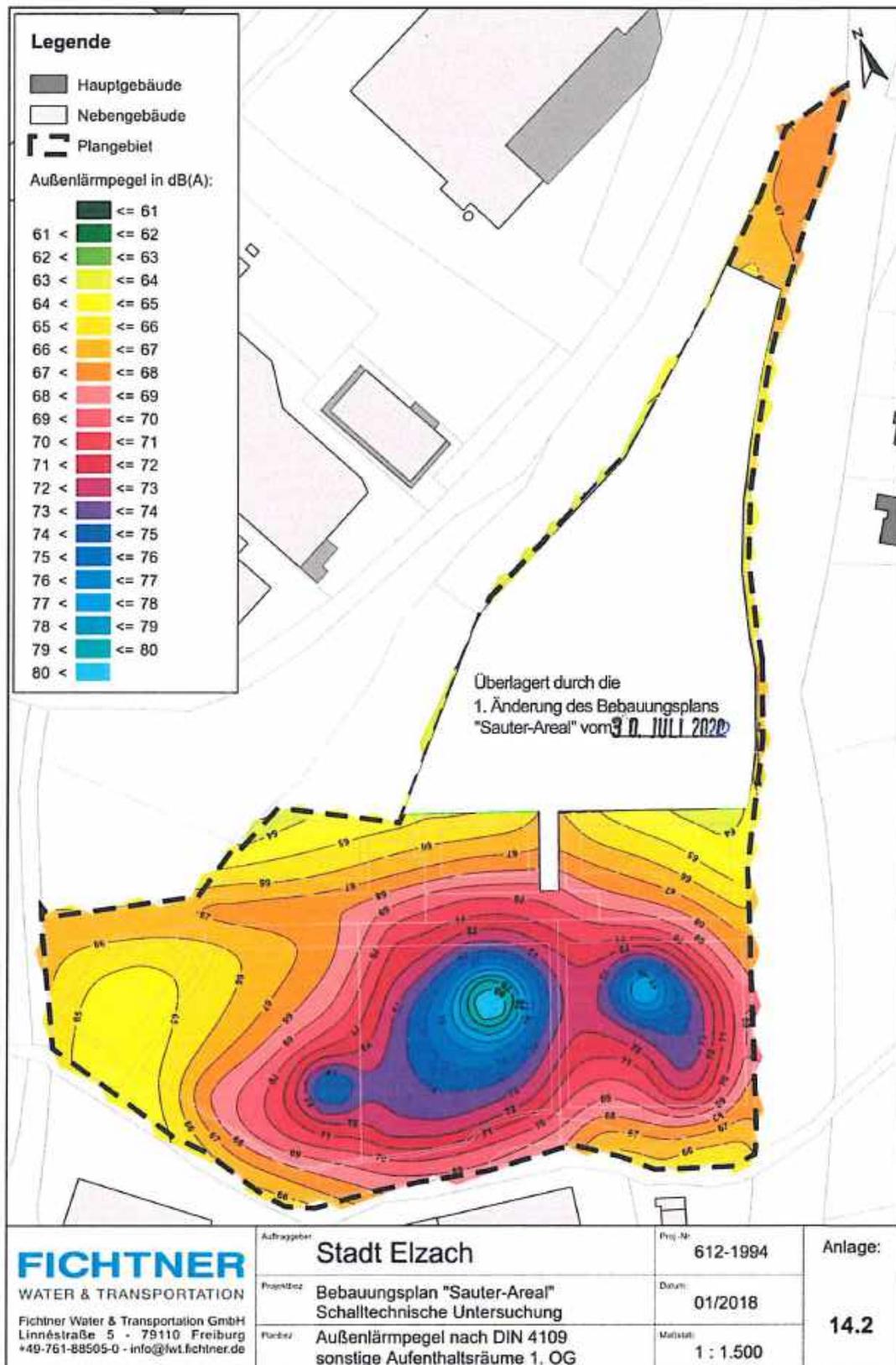
Anlage 11: „entfällt aufgrund der 1. Änderung „Sauter Areal“ vom 30. Juli 2020“



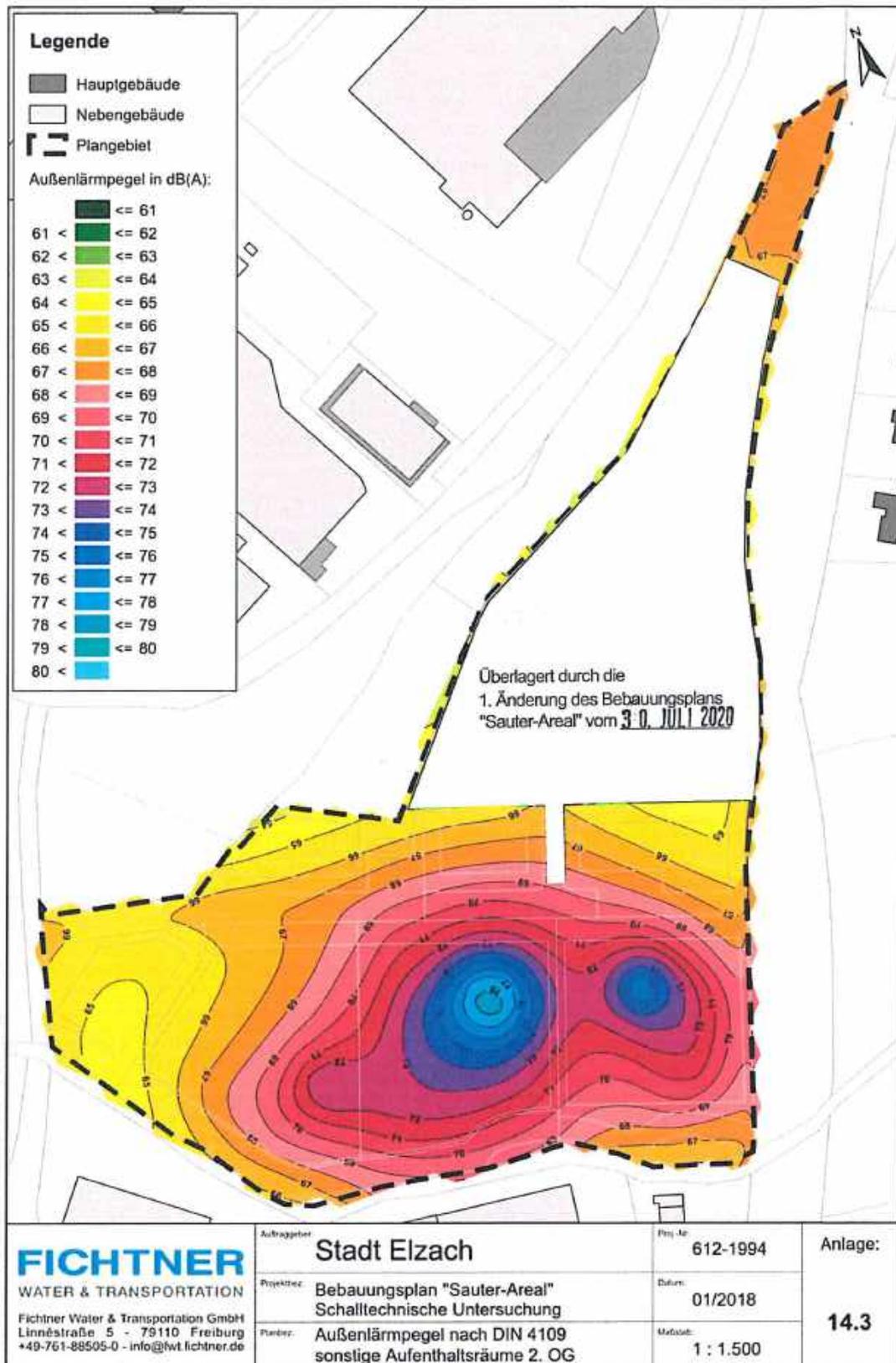
Anlage 14.1:



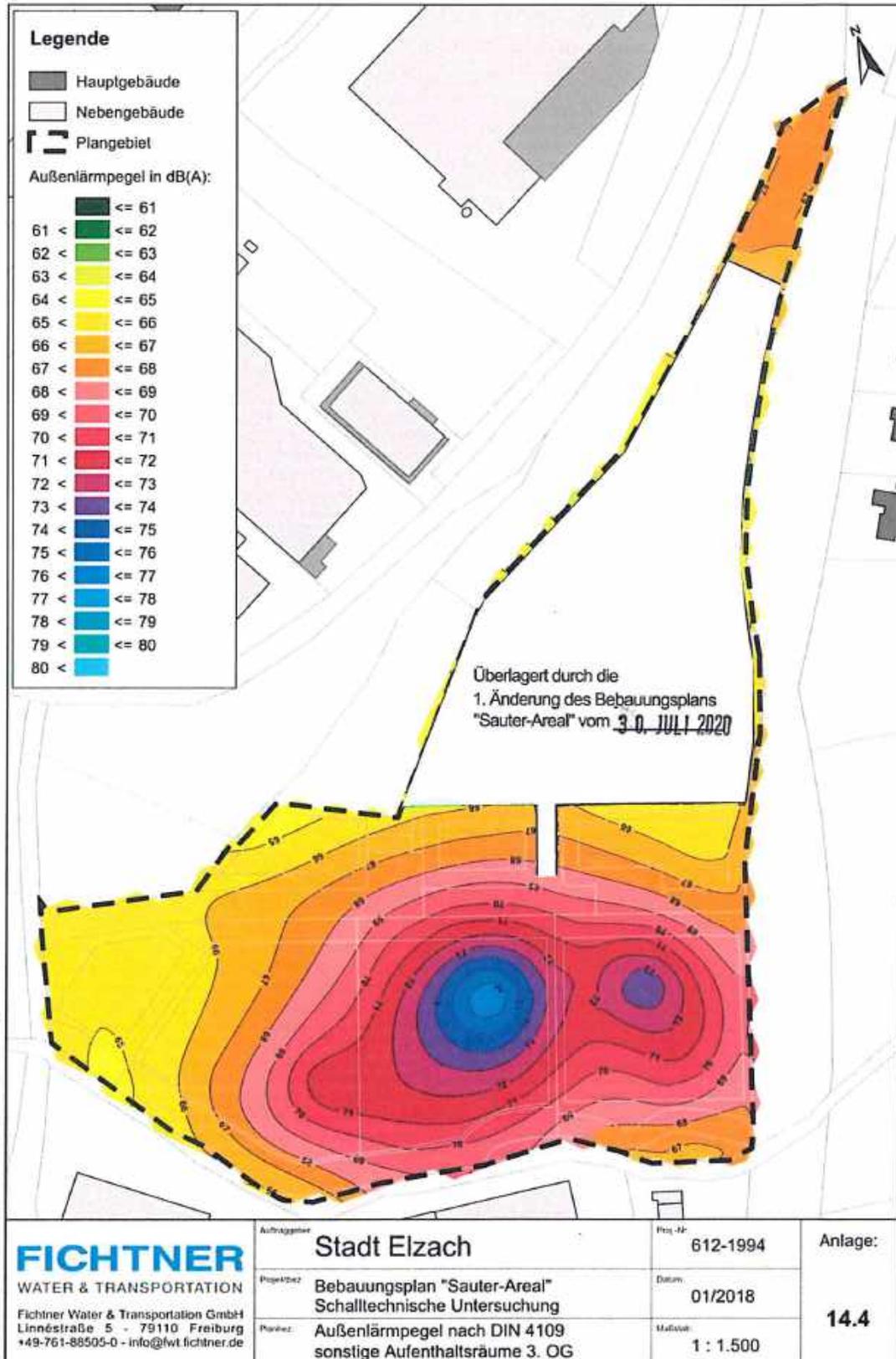
Anlage 14.2:



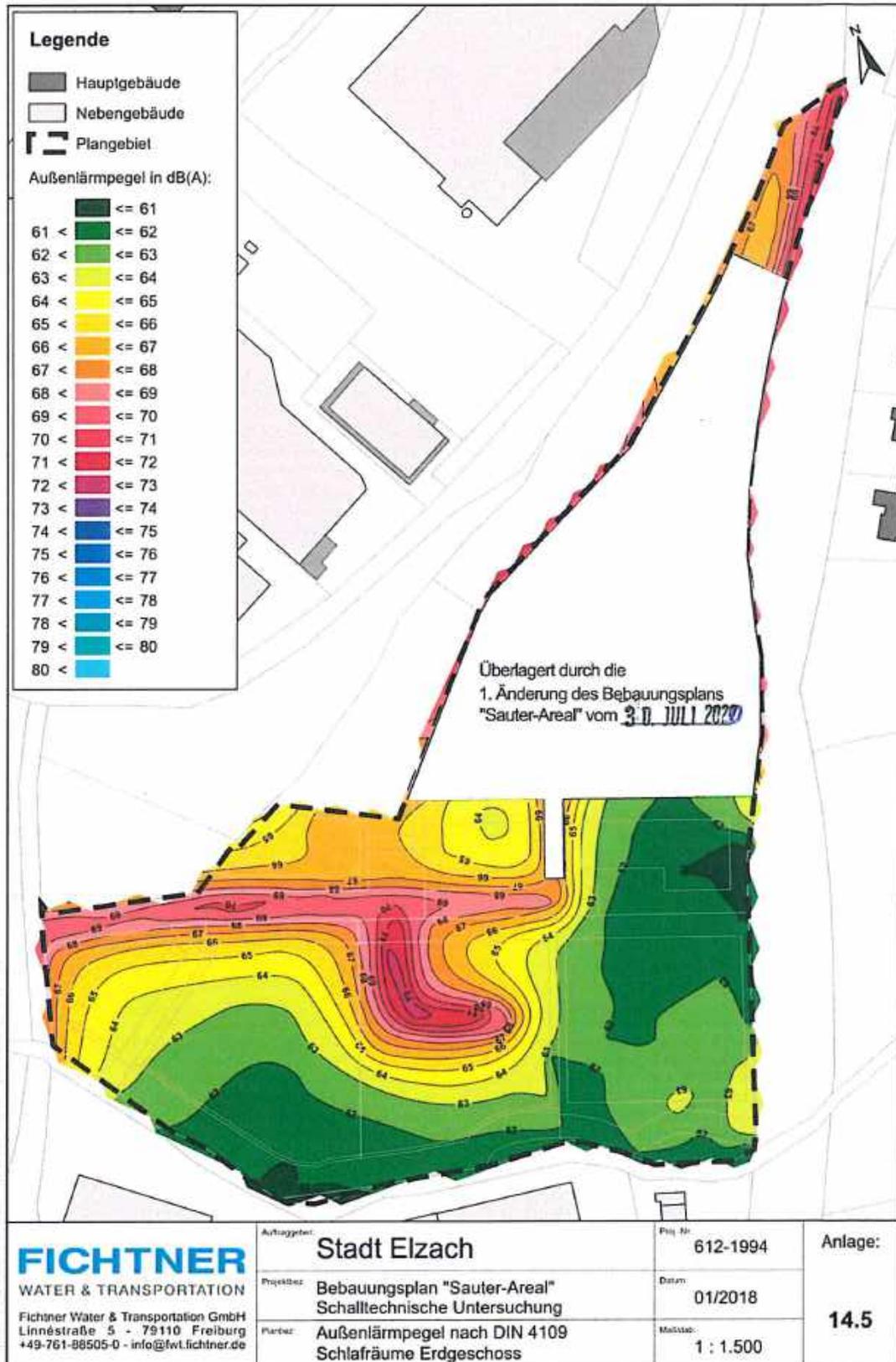
Anlage 14.3:



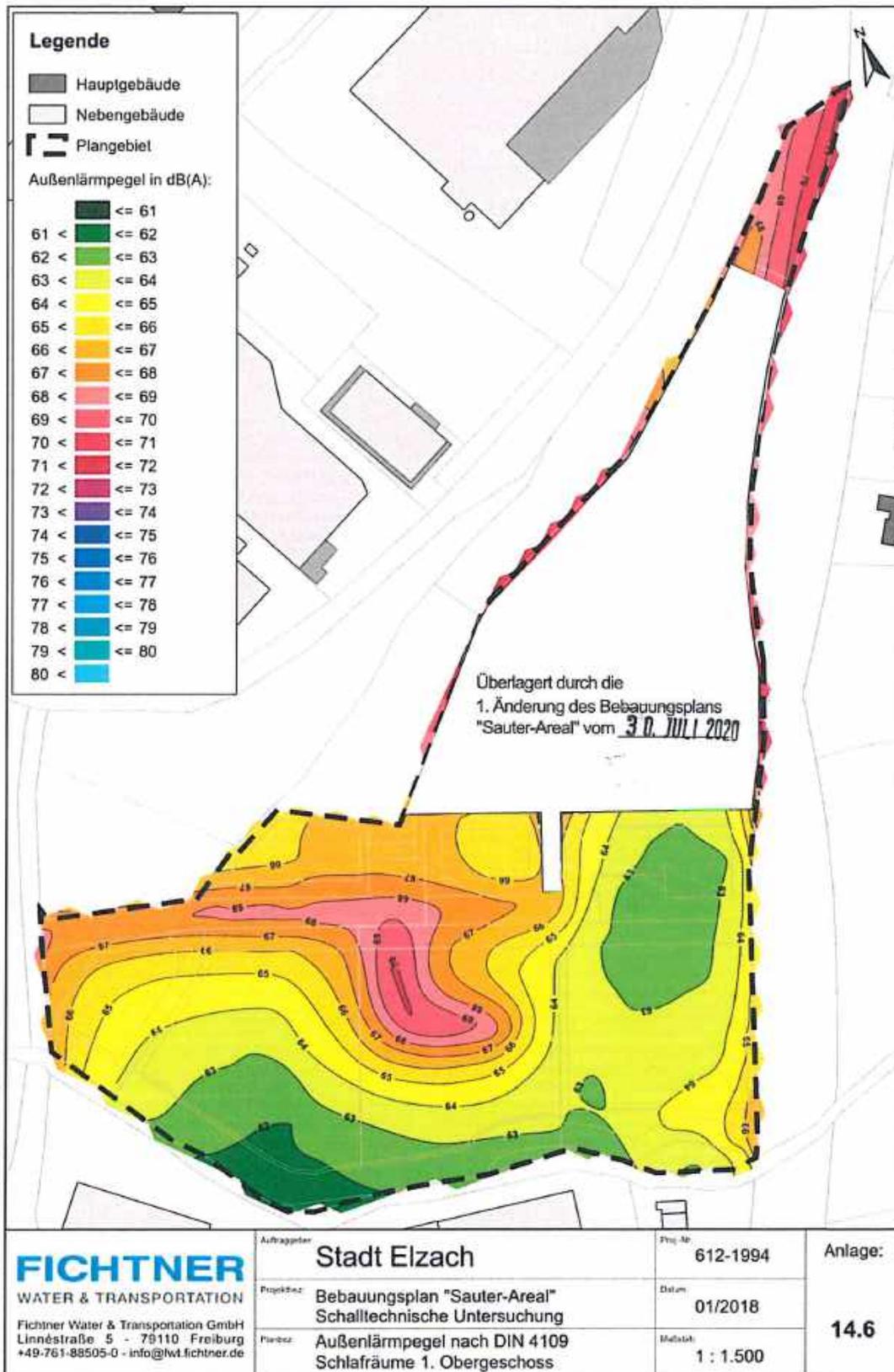
Anlage 14.4:



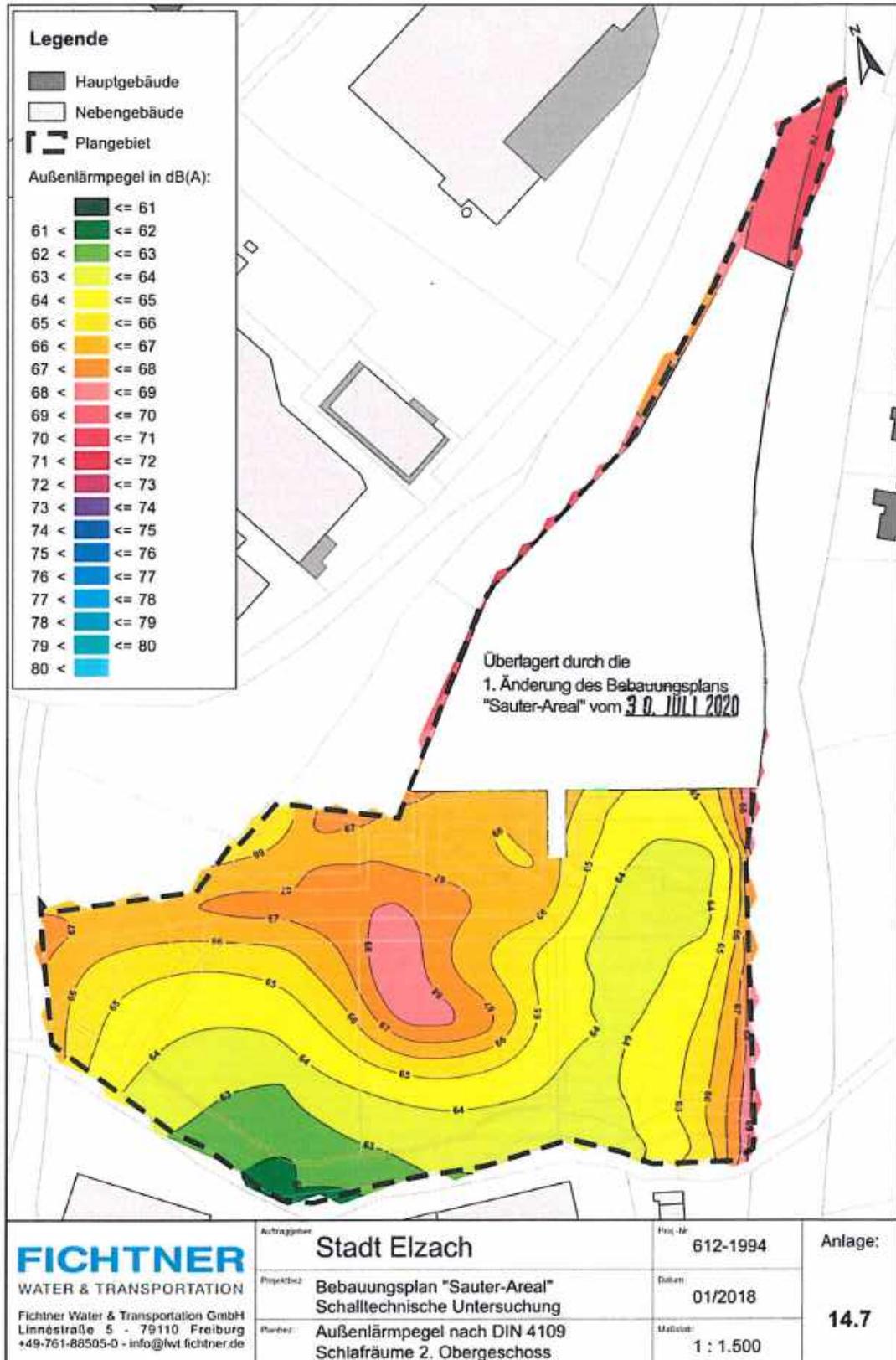
Anlage 14.5:



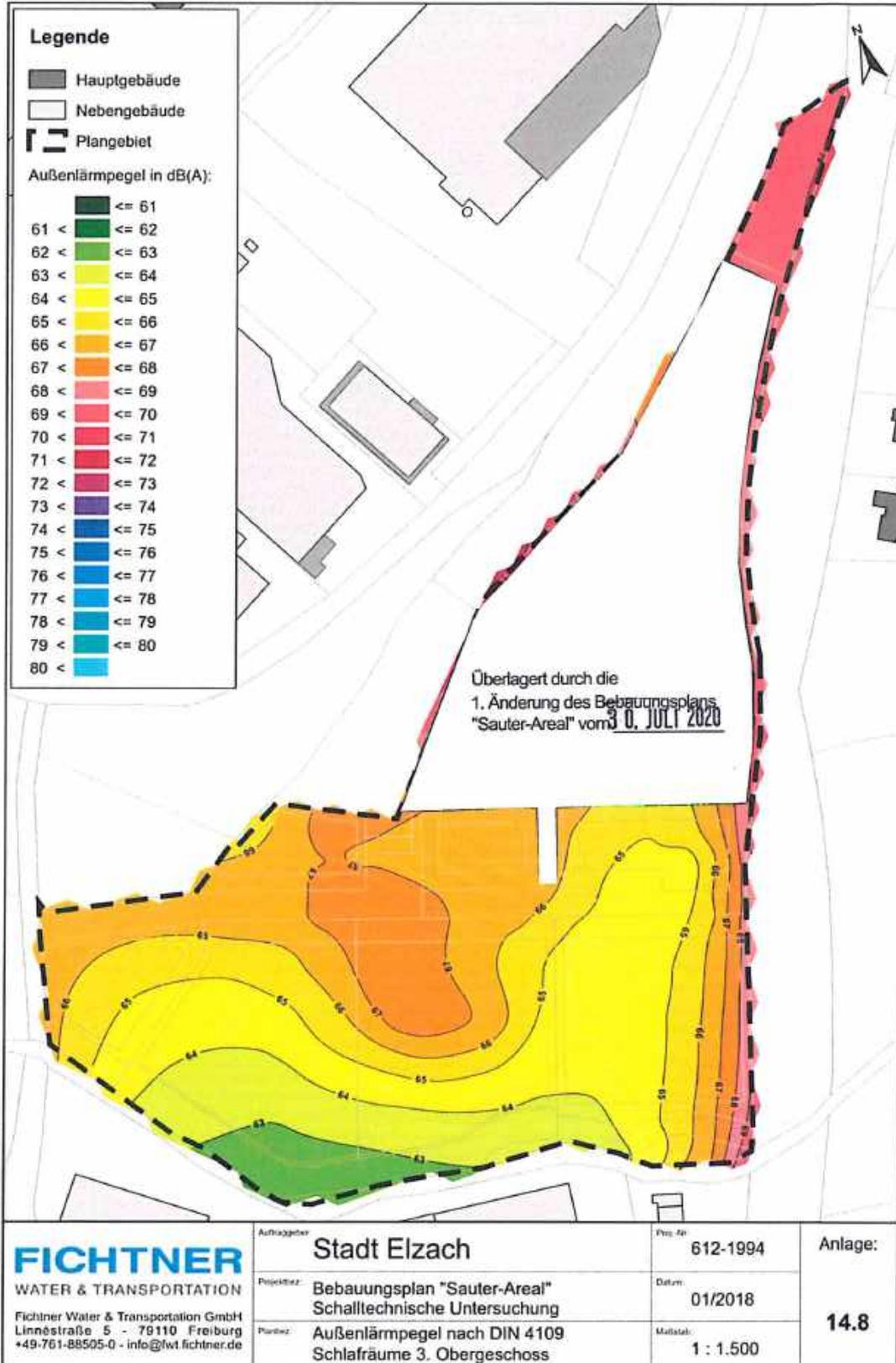
Anlage 14.6:



Anlage 14.7:



Anlage 14.8:



FICHTNER WATER & TRANSPORTATION Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de	Auftraggeber:	Stadt Elzach	Proj.-Nr.:	612-1994	Anlage: 14.8
	Projektziele:	Bebauungsplan "Sauter-Areal" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	01/2018	
	Planziel:	Außenlärmpegel nach DIN 4109 Schlafräume 3. Obergeschoss	Mastab:	1 : 1.500	

Anlage 15:

