

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 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 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)

Sondergebiet „Sport“ (SO) (§11 BauNVO)

1.1.1 Die Sondergebiete 1 bis 5 mit der Zweckbestimmung „Sport“ dienen der Unterbringung von Sportstätten, Sporthallen und Sporträumen für Vereinssport und gewerblicher Sportausübung mit zugehörigen Nebenräumen.

1.1.2 Zulässig sind:

- Sportstätten wie z.B. Spielflächen und Sporthallen
- Clubheime mit Umkleiden, Sanitäreanlagen, Lagerräumen oder Aufenthaltsräumen
- Organisations- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften mit zugehörigen Freibereichen
- Fitnesszentren
- Stellplätze und Garagen
- alle für den Betrieb der Sportflächen erforderlichen Nebenanlagen

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

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

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 In den Sondergebieten „Sport“ 1-5 ist die maximale Gebäudehöhe der Haupt- und Nebengebäude in Meter der Planzeichnung zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachbegrenzungskante. Unterer Be-

zugspunkt ist der in der Planzeichnung mit „BH“ bezeichnete Bezugspunkt in Meter über Normalnull (m ü. NN).

1.2.1.2 Flutlichtanlagen dürfen eine Höhe von 20,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme.

1.2.1.3 Ballfangzäune dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme.

1.2.2 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) der Sondergebiete „Sport“ ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Maßgebend für die anrechenbare Fläche der Grundflächenzahl GRZ ist die Abgrenzung der jeweiligen Sondergebiete.

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

1.3.1 Die festgesetzte Bauweise ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 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)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

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

1.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

1.5.2 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

1.5.3 Kfz-Stellplätze sind innerhalb der Baufenster sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „ST“ zulässig. Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster und den ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „ST“ zulässig.

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

1.6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Baufenster und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „NA“ zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die keine Gebäude sind, sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie in einem direkten Zusammenhang mit dem Sport- und Freizeitgelände stehen.

1.6.2 Nebenanlagen im Sinne von §14 (2) BauNVO (Versorgungslagen) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Die im Plan festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dient der Unterbringung von Sport- und Spielanlagen, Sportplätzen, Spielfelder (aus Natur- oder Kunstrasen), Tribünen sowie allen für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen (z.B. Unterstände, Trainingsanlagen, Tore, Banden).

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen mit Kennzeichnung „ST“ zulässig.

Des Weiteren sind zulässig der Bau von Wegen, Zäunen, Einfriedungen (Ballfangzäune, etc.) und Flutlichtanlagen (Flutlichtmasten).

1.7.2 Die im Plan festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der Unterbringung eines Spielplatzes, von Spielanlagen, sowie allen für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen (z.B. Wege, Unterstände, Einfriedungen).

1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Der Bebauungsplan befindet sich teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀). Die geplanten Anlagen sind 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.

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

1.9.1 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird mit Ausnahme der Flutlichtanlage die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

1.9.2 Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sind ausschließlich mit durchlässiger oder teilsiegelter Oberfläche mit Begrünung herzustellen, z.B. Rasengitter, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrasen etc.

1.9.3 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.9.4 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinsichtlich der Zauneidechse ist entlang der Bahnlinie, beginnend ab der Unterführung der Schwarzwaldstraße bis zum festgesetzten Pflanzgebot im Bereich des Hundesportplatzes (M1) mit Beginn der Bauarbeiten ein für Zauneidechsen nicht über- und unterwindbarer Bauzaun zu errichten und während der Dauer der Baustelle zu erhalten.

1.9.5 Nicht für sportliche Zwecke genutzte Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz sind bei einer Neugestaltung ist mit einer kräuterreichen autochthonen Saatgutmischung einzusäen; alternativ kann Mähgut von extensiven Wiesen der Umgebung aufgebracht werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.9.6 Auf Maßnahmenfläche M1 ist das bestehende geschützte Biotop „Feldgehölz und Feldhecke an der Bahnlinie südlich Elzach“ zu erhalten und durch Ergänzungspflanzungen zu erweitern. Auf den nicht bestockten Flächenteilen sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzdichte von einer Pflanze/2,25 m²; Höhe mind. 60 cm) truppweise zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
Empfohlen werden Straucharten gemäß der Artenliste Nr. 3 der Anlage zu den Bebauungsvorschriften.
- 1.9.7 Auf Maßnahmenfläche M2 ist ein Laichgewässer für den Grasfrosch zu schaffen. Dieses ist als stehendes, in der Regel dauerhaftes Stillgewässer mit offener Wasserfläche und sonnenexponierter Flachwasserzone auszubilden (Wassertiefe an den Laichplätzen 10-30 cm). Im Laichgewässer ist ein Pflanzenbestand zu entwickeln, der für das Ablachen von Grasfröschen geeignet ist. Ein Besatz des Laichgewässers mit Fischen ist nicht zulässig.
Auf den nicht vom Laichgewässer eingenommenen Bereichen der Fläche M2 ist ein dichter grasig-krautiger Bewuchs zu entwickeln. Stellenweise sind einzeln oder in kleinen Gruppen gebietsheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
Empfohlen werden Straucharten gemäß der Artenliste Nr. 4 der Anlage zu den Bebauungsvorschriften.
- 1.10 Fläche für Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Das im Plangebiet ausgewiesene Leitungsrecht (LR) ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.
- 1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 1.11.1 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten von bis zu zwei Metern in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen sind.
- 1.11.2 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind standortgerechte, gebietsheimische mittel- bis großkronige Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Empfohlen werden Baumarten gemäß der Artenliste Nr. 1 der Anlage zu den Bebauungsvorschriften.
- 1.11.3 Auf der mit einem Pflanzgebot festgesetzten Fläche P1 ist ein mindestens 3,0 m breiter Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Pflanzung ist zweireihig anzulegen, Pflanzabstand 1,5 m (somit ergibt sich eine Pflanzdichte von einer Pflanze/2,25 m²). Es sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Sträucher (Höhe mind. 60 cm) truppweise zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
Empfohlen werden Straucharten gemäß der Artenliste Nr. 3 der Anlage zu den Bebauungsvorschriften.

1.11.4 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen P2 und P3 zur Eingrünung von Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Sträuchern und Stauden / Gräser truppweise zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Im Bereich der Fläche P3 (östlich angrenzend an die Schwarzwaldstraße) ist das Anlegen von bis zu zwei Ein-/Ausfahrten zur Stellplatzfläche zulässig.

Empfohlen werden Straucharten gemäß der Artenliste Nr. 5 und Stauden- und Gräserarten gemäß Artenliste Nr. 6 der Anlage zu den Bebauungsvorschriften.

1.11.5 Auf den Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplatz“ im östlichen Bereich des SO1 sowie auf der öffentlichen Grünfläche südlich des SO2 sind die Stellplätze durch Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen zu gliedern. Pro 8 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm.) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen werden Baumarten gemäß der Artenliste Nr. 2 der Anlage zu den Bebauungsvorschriften.

1.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

1.12.1 In der in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung festgesetzten Fläche entlang des Yachbaches sind die vorhandenen Bäume und Gehölze des bachbegleitenden Auswaldstreifens zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, wobei die rechtlichen Regelungen bzgl. des Gewässerrandstreifens zu beachten sind (s. Ziffer 3.8).

1.12.2 In den in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung festgesetzten Flächen südlich von SO3 und SO4 sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.12.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Ersatz sind Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm zu verwenden.

Empfohlen werden Baumarten gemäß der Artenliste Nr. 1 der Anlage zu den Bebauungsvorschriften.

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:

- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung 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.
- Sämtliche Leitungstrassen im Wurzelbereich sind innerhalb der Belagsflächen zu verlegen.

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

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 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 baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen und gelten für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen die tatsächliche Traufhöhe nicht überschreiten und sind bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig.

2.2.2 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Fahnen und Pylone sind bis zu einer Größe von jeweils 10 m² zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 7 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind freistehende Werbeanlagen in Form von Bandenwerbung. Diese ist entlang des Spielfeldrand bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m ab Oberkante Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme zulässig.

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

2.2.4 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch externe Beleuchtung (Strahler) ist zulässig.

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

2.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme.

2.3.2 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Abfallwirtschaft

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.

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.

Im Rahmen der Tiefbauplanungen sind Möglichkeiten zur Vermeidung von Erdaushub vor Ort gem. § 6 KrWG (Abfallvermeidung) bei der Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher gesetztem Geländeneiveau (Erdmassenausgleich) gegeben.

Für gering belastetes Bodenmaterial kommen als Verwertung bodenähnliche Anwendungen, z.B. im Landschaftsbau, sowie Verfüllung von Abgrabungen infrage; höher belastetes Material kann ggfs. in technische Bauwerke eingebaut werden.

Dies kann auch ein wertvoller Beitrag des Umweltschutzes für ein kostengünstigeres Bauen aufgrund entfallender Erdaushub-Entsorgungskosten sein und spart zudem die kostbaren kommunalen Deponiekapazitäten.

3.2 Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die Altablagerungen „Bauschuttauffüllung“ und „Grubenverfüllung“ bei Sportplatz.

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz
1	Altablagerung	AA Bauschuttauffüllung Sportplatz	04832	historisch erfasst	Entsorgungsrelevanz
2	Altablagerung	AA Grubenverfüllung bei Sportplatz	04830	historisch erfasst	ggf. Entsorgungsrelevanz

Auszug aus Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2011

Überschüssiger Bodenaushub im Bereich der genannten Flächen, der das Gelände im Zuge der Erschließung und Bebauung verlässt, ist nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragensachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in den bezeichneten Flächen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.



Darstellung der ungefähren Abgrenzungen der Altlastenflächen: Grubenverfüllung bei Sportplatz (blau), Bauschuttverfüllung Sportplatz (orange), Quelle: Stadt Elzach

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

3.3 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 Bebauungsplanes zu bepflanzen.

3.4 Artenschutz

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

3.5 Bodenschutz

3.5.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.5.1.1 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.
- 3.5.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.5.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.5.1.4 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.
- 3.5.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.5.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 3.5.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.5.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.5.2.1 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).
- 3.5.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.5.2.3 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.
- 3.5.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Bodenschutz – Hinweis des Landratsamt Emmendingen

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.

Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Hinweise der Deutschen Bahn AG

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Keine Blendung des Bahnverkehrs durch Beleuchtungsanlagen, Werbung, Baufahrzeuge, evtl. Baufeldbeleuchtung und keine Verwechslungsmöglichkeit mit Signalen 32PI und 32P2 auf Grund farbiger Beleuchtung.

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.

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 Baumaßnahmen 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.

Die Anlage muss so eingefriedet werden, dass keinerlei Bälle oder andere Sportgeräte auf das Gelände der DB Netz AG gelangen können.

Lichtanlagen müssen so gestaltet werden, dass für den Eisenbahnbetrieb keine Blendwirkung besteht.

3.10 Hinweise der Leitungsträger

3.10.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Be-

ginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3.10.2 Netze BW GmbH

Durch das Plangebiet führen 20kV- und 0,4 kV-Kabel, die der örtlichen Versorgung dienen. Der Bestand muss weiterhin gesichert sein.

3.11 **Wasserversorgung**

Ggf. neu herzustellende Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung innerhalb des Planungsgebiets müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflichten für Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität im Sinne der TrinkwV hat (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen installiert sind bzw. betrieben werden, wird hingewiesen (TrinkwV § 13 (4)).

Elzach, den 08. Mai 2018



Roland Tibi, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 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

7. MAI. 2018

Elzach, den 09.05.2018



Roland Tibi, Bürgermeister

Anhang: Artenlisten (Pflanzempfehlungen)

Artenliste Nr. 1: Einzelbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Artenliste Nr. 2: Stellplatzbäume

Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus

Artenliste Nr. 3: Strauchpflanzungen F1 und Fläche Hundesportplatz

Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Echte Hundsrose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana

Artenliste Nr. 4: Strauchpflanzungen F2

Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Ohrweide	Salix aurita
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana

Artenliste Nr. 5: Sträucher Stellplatzeingrünung

Strauch-Birke	Betula humilis
Thunberg-Berberitze `Atropurpurea`	Berberis thunbergii `Atropurpurea`
Tatarischer Hartriegel `Sibirica`	Cornus alba `Sibirica`
Diels Zwergmispel	Cotoneaster dielsianus
Kugelweide	Salix purpurea `Nana`
Fingerstrauch `Abbotswood`	Potentilla fruticosa `Abbotswood`
Böschungsmyrthe	Lonicera pileata
Großes Immergrün	Vinca major

Artenliste Nr. 6: Stauden / Gräser Stellplatzeingrünung

Blutroter Storchschnabel	Geranium sanguineum
Alpen-Aster	Aster alpinus
Dreiblättrige Waldsteinie	Waldsteinia ternata
Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Japansegge	Carex morowii `Variegata`