



Gemeinde Forchheim
Herrenstraße 33
79362 Forchheim

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : „Aspergstraße“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und ört-
lichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Forchheim,

Planer:

Bürgermeister:

Christian Pickhardt

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. **Rechtsgrundlagen**

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) (§ 5a BauNVO)

Anlagen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf 0,6 als Höchstmaß festgelegt.

2.1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf 1,2 als Höchstmaß festgelegt.

2.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf 2 Vollgeschosse (II) als Höchstmaß festgelegt.

2.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe (Gebäudehöhe) begrenzt. Die Wandhöhe ist auf maximal 7,00 m, die Firsthöhe auf maximal 11,00 m, jeweils durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil, festgelegt.

Die Wandhöhe wird an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse der öffentlichen Erschließungsstraße, straßenseitig Mitte des Gebäudes lotrecht auf die Straßenachse, und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

Bei einem Attikageschoss, das traufseitig auf mindestens 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge um mindestens 1,00 m zurückversetzt ausgebildet wird, ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe bis maximal 2,20 m zulässig.

Die Firsthöhe wird von Oberkante Straßenachse der öffentlichen Erschließungsstraße, straßenseitig Mitte des Gebäudes lotrecht auf die Straßenachse, bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist die maximale Wandhöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet die Oberkante der Attika.

Bei Pultdächern ist für die untere Dachkante die festgesetzte Wandhöhe maßgebend. Die obere Dachkante (= Gebäudehöhe) darf maximal 2,20 m über der unteren Dachkante liegen. Die o.a. Abweichung hinsichtlich der maximalen Wandhöhe bei einem Attikageschoss gilt bei Pultdächern analog.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der Erschließungsstraße heranzuziehen.

Anlagen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, dürfen die Maximalhöhen überschreiten.

Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen ist aufgrund der örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 3.1.3 bauplanungsrechtlich zulässig.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.2.1 Bauweise E+D

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Doppelhäuser sind zulässig, wenn mit dem angrenzenden Grundstück, das nach der Teilung entsteht, gegenseitige Anbaubaulasten übernommen werden.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäude- bzw. Firsttrichtungen sind frei wählbar, auch bei Gebäuden mit Flachdach.

2.5 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie/Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports (überdachte Stellplätze mit maximal 3 Seitenwänden) und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Siehe hierzu Ziffer 2.6.1 - Sichtfelder.

2.5.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Maße werden jeweils von der äußeren Dachkante bis zur Straßenbegrenzungslinie gemessen.

Diese Abstandsregelung zur Straße gilt nicht für nicht überdachte, offene Stellplätze.

2.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.6.1 Sichtfelder

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

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

2.8.1 Ausgleichsmaßnahme Fauna AF 1

Die im Wasserbecken auf Flst-Nr. 4824 potentiell vorkommenden Frösche sind im Frühjahr (März/April) abzufangen und im Bereich des Rückhaltebeckens „Bergheimer Weg“ wieder auszusetzen.

2.8.2 Vermeidungsmaßnahme V 1

Zum Schutz brütender Vögel darf das Roden von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Eine Rodung von Gehölzen bzw. der Abbruch von Gebäuden außerhalb dieses Zeitraums ist ausschließlich nach Durchführung entsprechender Untersuchungen (Prüfung auf Vorhandensein von Neststandorten etc.) zulässig.

2.8.3 Vermeidungsmaßnahme V 2

Zum Schutz von Fledermäusen ist die Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss) lediglich im zulässigen Zeitraum (vgl. V 1 unter Ziffer 2.8.2) sowie bei warmer Witterung zulässig, um eine Flucht von Fledermäusen zu ermöglichen. Ein Abriss von Gebäuden/Schuppen außerhalb des zulässigen Zeitraums von Maßnahme V 1 ist nur dann möglich, wenn die Gebäude von einem Fachgutachter auf mögliche Quartiere/Ruhestätten von Fledermäusen überprüft werden. Ggf. können sich dadurch weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen ergeben.

2.8.4 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring

Für die fachgerechte Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzfachlichen Maßnahmen AF 1 sowie V 1 und V 2 und Pflege der Maßnahmen ist ein Fachbüro zu beauftragen. Dieses muss den Zustand der Ausgleichsmaßnahmen 1 x jährlich überprüfen und dokumentieren. Bei Bedarf müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um die Funktionserfüllung der Maßnahmen zu gewährleisten.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.9.1 Auf den Grundstücken ist pro 200 m² Grundfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste unter Ziffer 5 zu pflanzen.

2.9.2 Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum gemäß Pflanzenliste unter Ziffer 5 zu pflanzen. Die Bäume sind möglichst zwischen bzw. innerhalb der Stellplatzflächen anzuordnen.

2.10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.10.1 Grundwasser

Die Unterkante Kellersohle darf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) von 172,00 m+NN nicht unterschreiten. Da der Grundwasserstand jedoch noch weiter steigen kann, sind die Untergeschosse mindestens bis zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand von 173,20 m+NN wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Siehe hierzu auch Ziffer 4.1.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform/-neigung

Die Dachform und -neigung ist bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe (Gebäudehöhe) frei wählbar.

3.1.2 Dachaufbauten/-einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind insgesamt bis zu einer Länge von 75 % der Gebäudelänge zulässig. Die Trauflinie darf nur auf einer Länge vom maximal 50 % der Gebäudelänge angeschnitten werden.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachaufbauten/-einschnitten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,30 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.

3.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken. Abweichend davon sind Solar- oder Fotovoltaikanlagen generell möglich.

3.1.4 Materialwahl Fassade/Dach

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

3.2 Anforderungen an die Dachgestaltung von Doppelhäusern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der Regelungen nach den Ziffern 3.1.1 und 3.1.2 zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden. Dies muss als Baulast gesichert werden.

3.3 Regelungen über Gebäudelängen von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Plangebiet wird für die geplanten Wohngebäude eine maximale Gebäudelänge festgesetzt:

- bei Einzelhäusern maximal 25,0 m
- bei Doppelhaushälften maximal 12,5 m.

Die Gebäudelänge wird parallel zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gebäudelänge parallel zur erschließenden Gebäudeseite gemessen.

Abweichend davon sind Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, z.B. Wintergarten, zulässig.

3.4 Anforderungen an die Dachgestaltung von Garagen und Carports

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer und flach geneigte Dächer von neugebauten Garagen und Carports mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$ sind zu einem Anteil von mindestens 70 % zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen genutzt oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt werden. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

3.5 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.5.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten ist nach NatSchG § 21a ausdrücklich untersagt.

3.5.2 Gestaltung befestigter Flächen

Neu angelegte Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen) mit einem mittleren Abflussbeiwert ψ von maximal 0,6 herzustellen.

3.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze herzustellen.

3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

3.7.1 Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von denen keine Wassergefährdung ausgeht (z.B. Dachflächen, Zufahrtswege, PKW-Stellplätze) muss dezentral breitflächig bzw. in einem Mulden-Rigolen-Element nach DWA-Arbeitsblatt 138 in Verbindung mit der

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser beseitigt werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist. Die Versickerung muss auf dem zu bebauenden Grundstück erfolgen. Hierzu hat der jeweilige Grundstückseigentümer eine ausreichende Fläche bereitzustellen.

- 3.7.2** Die Herstellung eines Überlaufs an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) ist nicht zulässig.
- 3.7.3** Bei der Versickerung muss die Mächtigkeit des Sickerraums nach DWA-Arbeitsblatt 138 mindestens 1 m, bezogen auf den Grundwasserstand MHW (172,00 M+NN), betragen.
- 3.7.4** Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden über eine belebte Bodenschicht (Rasenflächen, bepflanzte Mulden) mit einer Mindeststärke **von 30 cm** in das Grundwasser versickert wird. Die Zuleitungen zu den Sickerflächen sollten möglichst oberflächlich angelegt werden. Die anzulegenden Mulden und Rigolen sind regelmäßig zu pflegen, um eine dauerhafte Versickerungsfunktion zu gewährleisten.
- 3.7.5** Sickerschächte und Rigolen ohne Muldenversickerung sind nicht erlaubt.
- 3.7.6** Der direkte Kurzschluss der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter durch Bodenaustausch ist ebenfalls nicht erlaubt.
- 3.7.7** Das Niederschlagswasser von Flächen, von denen eine Wassergefährdung ausgeht, ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu behandeln.
- 3.7.8** Flächen im Freien, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen) sind grundsätzlich flüssigkeitsundurchlässig nach den anerkannten Regeln der Technik zu befestigen.
Auf Flächen, bei denen ein Altlastverdacht besteht, ist zur Versickerung des Oberflächenwassers die Zustimmung der Fachbehörde erforderlich.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Grundwasser

Hinsichtlich der Grundwassersituation wird auf die Erkenntnisse aus dem benachbarten Plangebiet „Lehgarten“ zurückgegriffen.

Hier wurde der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) mit 172,00 m+NN, der bisher bekannte Grundwasserhöchststand mit 173,20 m+NN ermittelt. Die Höhenlage der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bewegt sich ungefähr zwischen 173,50 m+NN und 174,50 m+NN.

Daher wird unter Ziffer 2.9.1 bei Unterkellerung von Neubauten die Ausbildung einer wasserdichten Wanne in Abhängigkeit der Grundwasserstände festgesetzt.

Das Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Drainagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserschädlicher Isolier-, Anstrich u. Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial, möglichst Kies oder Sand – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Ortskanalisation ist darauf zu achten, dass keine Verunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt.

4.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

- Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass
 1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,
 2. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,
 3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste, und
 4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.
- Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
- Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.
- Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

4.3 Abfallbeseitigung

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Hinweise zum Thema Abfallrecht:

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. Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).
3. 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.
4. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Ver-

mischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

5. Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungs- und Rückbauarbeiten) 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.
6. 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.
7. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ist im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich).
8. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.
9. Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.
10. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamts Emmendingen abzustimmen.

4.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dem Landratsamt Emmendingen zwei im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehenden Flächen bekannt.

Hierbei handelt es sich um folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2022):

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz
1	Altstandort	AS Zimmerei, Lindenbrunnenstraße	05947-000	BN1	Orientierende Untersuchung
2	Altablagerung	AA Niederung, Am Lindenbrunnenweg	05921-000	BN1	B - Entsorgungsrelevanz

Für den Altstandort „AS-Zimmerei, Lindenbrunnenstraße“ liegt ein Altlastenverdacht vor. Vor einer Bebauung bzw. Umnutzung der Fläche ist der vorliegende Altlasten- bzw. Gefahrenverdacht durch eine Orientierende Untersuchung eines in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständigen Gutachters zu überprüfen.

Die erforderliche Orientierende Untersuchung ist im Rahmen des konkreten Bauvorhabens vorzunehmen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Dem Gutachter wird empfohlen, den Untersuchungsumfang mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, abzustimmen. In einem Bericht sind die Untersuchungsergebnisse wirkungspfadbezogen darzustellen und zu bewerten und der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zur abschließenden Bewertung vorzulegen.



Abb. 1: Auszug aus dem BAK mit den oben erwähnten Verdachtsflächentypen

Weiterhin ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung auf dem Altstandort „AS Zimmerei, Lindenbrunnstraße“ sowie durch die Altablagerung „AA Niederung, Am Lindenbrunnweg“ mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sind.

Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der oben genannten Standorte 1 und 2 anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger 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.

Mit der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade und Bodentiefen eingehalten sind.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Standorten Nr. 1 und 2 ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

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

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

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.6 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Sandlöss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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

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

4.7 Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

4.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Bereich des bekannten Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Siedlungen der Jungsteinzeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und Gräberfelder der Römerzeit und des Frühmittelalters" (Listen-Nr. 2, ADAB-Nr.: 103139933). Mit möglicherweise umfangreicher archäologischer Substanz im Boden ist somit zu rechnen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig - im Vorfeld von geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und Kampfmittelsondierungen – archäologische Rettungsgrabungen oder ggf. eine archäologische Begleitung durch eine auf Kosten der Vorhabenträger zu beauftragende Grabungsfirma durchgeführt werden.

Hierfür bedarf es vorab einer besonders frühzeitigen Abstimmung der beteiligten Partner (Vorhabenträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen).

Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologische Rettungsgrabung des geplanten Baugebiets bedarf im Regelfall einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Rettungsgrabungen ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen können und durch den Vorhabenträger finanziert werden müssen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Forchheim umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4.9 Kampfmittel

Für das Gebiet wurde keine multitemporale Luftbilddauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Gemeinde Forchheim liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

4.10 Gesundheitsamt

Bei Neupflanzungen oder bei Ersatz überalterter Bestände sind allergenarme Gewächse zu wählen, vor allem keine Birken, Erlen oder Hasel.

Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.

Aus Gründen des Gesundheitsschutzes ist ein Eintrag von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden.

4.11 Grundstücksentwässerung

4.11.1 Allgemein

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Stadt Endingen abgenommen werden.

Ebenso ist rechtzeitig der Bau der Versickerungsanlagen bei der Stadt Endingen zur Prüfung anzumelden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

Insbesondere entlang der Aspergstraße müssen Abwässer, die in Untergeschossen anfallen, durch eine Abwasserhebeanlage über die angegebene Rückstauenebene von 30 cm über fertiger Straßendecke an den Mischwasserkanal abgeführt werden.

4.11.2 Schmutzwasser allgemein

Alle häuslichen Abwässer aus dem Satzungsbereich sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Endingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands "Breisgauer Bucht" in Forchheim abzuleiten. Das Kanalnetz der Stadt Endingen verfügt über eine ausreichende Kapazität.

4.11.3 Betriebliche Abwässer

Betriebliche Abwässer sind nach den anerkannten Regeln der Technik vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisation in bauaufsichtlich zugelassenen Abwasseranlagen zu behandeln. Bei der Überprüfung der Kapazität des Schmutzwasser aufnehmenden Kanals ist die Einleitung von betrieblichem Abwasser zu berücksichtigen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

4.11.4 Niederschlagswasser

Für das benachbarte Plangebiet „Lehgarten“ wurde um Jahr 2008 die Durchlässigkeit des Untergrunds durch die Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Endingen, bestimmt. Diese Ergebnisse können auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund der räumlichen Nähe übertragen werden.

Als Ergebnis wurde festgehalten: „Nach den durchgeführten Untersuchungen kann der angetroffene Untergrund als aufnahmefähig und damit geeignet für eine Regenwasserver-sickerung eingestuft werden. Je nach Wasseranfall ist unter Umständen eine Versickerung mit zeitweiliger Speicherung (z.B. Rigolen) vorzusehen. Auf die in ATV-DVWK-A aufgeführten Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden und Wegen wird hingewiesen.“

Das Niederschlagswasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf diesen über eine belebte Bodenschicht zu versickern und darf nicht an die Kanalisation angeschlossen werden (§ 45 b Abs. 3 WG i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. S. 157).

Siehe hierzu Einschränkungen aufgrund von Altlasten unter Ziffer 4.4.

Als Planungsgrundlage werden die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW) empfohlen. Diese bieten eine komprimierte Zusammenfassung der fachlichen und rechtlichen Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten. Sie stehen auf der Internetseite der LUBW zum Download zur Verfügung (www.lubw.baden-wuerttemberg.de).

Hinweis der Unteren Wasserbehörde zu Starkregenereignissen

Aufgrund der prognostizierten Zunahme von Starkregenereignissen muss damit gerechnet werden, dass es auch zu Niederschlagsereignissen kommen kann, die über dem Bemessungszufluss für Mulden-Rigolen-Elementen liegen.

Bei solchen Niederschlagsereignissen kann es unter Umständen zu einem ungeplanten Einstau der Gebäude oder anderer Flächen kommen.

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge von Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B., Schutz bei Lichtschächten, Türen etc.) wird hingewiesen.

4.12 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bauungsplans.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

4.13 Telekommunikation

Zur Versorgung neuer Gebäude werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

4.14 Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatschG ist außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans eine artenschutzrechtlich relevante Maßnahme umzusetzen.

4.14.1 Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v.§ 44 Abs. 5BNatSchG – CEF-Maßnahme

Maßnahme CEF 1:

Zur Unterstützung der lokalen Populationen bzw. zur Beibehaltung des Habitatpotenzials von innerhalb der Vorhabensfläche vorkommenden Vögeln sind im Umfeld der Vorhabensfläche zwei Nistkästen für den Star anzubringen.

4.14.2 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring

Für die fachgerechte Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahme CEF 1 und Pflege der Maßnahme ist ein Fachbüro zu beauftragen. Dieses muss den Zustand der Ausgleichsmaßnahme 1 x jährlich überprüfen und dokumentieren. Bei Bedarf müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um die Funktionserfüllung der Maßnahme zu gewährleisten.

4.15 Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen

Das Plangebiet liegt in der Zone C eines Vorranggebiets zur Sicherung von Wasservorkommen. Ein Konflikt mit Plansatz 3.3 Absatz 7 (Z) des Regionalplans liegt jedoch nicht vor.

5. Pflanzenliste

Bei den Pflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Obstgehölze (Hochstamm)	Verschiedene Sorten
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stadtbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Stiel-Eiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Zitter-Pappel	Populus tremula

Aufgestellt: Lahr, 28.10.2025

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin