Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Schollenrain IV“

Regelverfahren

in Pfalzgrafenweiler

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 17.04.2025

Vorentwurf

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 17.04.2025 wird Folgendes festgesetzt:

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

3.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	☒	☐	☐
Lagerhäuser	☒	☐	☐
Lagerplätze	☒	☐	☐
öffentliche Betriebe	☒	☐	☐
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	☒	☐	☐
Tankstellen	☐	☐	☒
Anlagen für sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	☐	☐	☒
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☐	☒
Vergnügungsstätten	☐	☐	☒
Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.	☐	☒	☐
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	☐	☐	☒

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerisches Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt und bezieht sich auf sämtliche Dachformen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und wird im zeichnerischen Teil in Meter über NN festgesetzt.

Abweichungen von plus/minus 1,0 m sind zulässig.

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichend Bauweise (a) festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

3.4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

3.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.5.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen werden entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

3.7 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind Gräben und Rückhalteflächen zur verzögerten Ableitung des Oberflächen- und Niederschlagswassers anzulegen.

3.8 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

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

3.9.1 Allgemeine Maßnahmen

- PKW-Stellplätze und Lagerflächen, von denen keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.(beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
- Freianlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzliche keine andere Verwendung im Sinne des §9 (1) Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

- Einzäunungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist (z.B. durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Geländeoberfläche von 15 cm oder einen entsprechenden Abstand zwischen den senkrecht verlaufenden Pfosten einer Zaunanlage).
- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden.

3.9.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)

- **V1:** Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. Bei Vorhandensein von möglicherweise als Quartier genutzten Höhlen- und Spaltenstrukturen ist zeitnah vor der Rodung eine Kontrolle auf möglichen Fledermausbesatz vorzunehmen.
- **V2:** Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten während der Brutphase (Anfang März bis Ende September) ist bei der Beräumung des Baufeldes Sorge zu tragen, dass Brutstätten von bodenbrütenden Arten (z.B. Goldammer) nicht beschädigt werden. Dies kann entweder durch eine Begrenzung der Beräumung auf außerhalb des Brutzeitraumes geschehen, oder durch vergrämende Maßnahmen im Vorfeld, die einer Besiedelung der Flächen entgegenwirken.
- **V3**: Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik" auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht" des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin.

  Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:
  - Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
  - Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
  - Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
  - Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.
- **V4**:Um ein Einwandern von planungsrelevanten Reptilien- und Amphibienarten in das Baufeld zu verhindern, ist bei Arbeiten im Baufeld während der aktiven Zeit der Reptilien und Amphibien (Anfang März bis Ende Oktober) ein Reptilienzaun zu errichten. Der genaue Standort und weitere Details sind mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

- **V5:** Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich vorhandener Schutzgüter (FFH-Mähwiesen) eingerichtet werden. Die geschützten Landschaftsbestandteile sind vor Befahrung und Betreten zu schützen. Dies kann beispielsweise durch eine Abmarkung mit Flatterband oder durch das Aufstellen von Bauzäunen erfolgen.
- **V6:** Für besonders geschützte Amphibien- und Reptilienarten gilt das Zugriffsverbot. Sollten diese während der Baumaßnahmen im Geltungsbereich angetroffen werden, sind die Tiere sorgsam aufzunehmen und außerhalb des Gefahrenbereichs zu verbringen.

3.9.3 CEF-Maßnahmen (Artenschutz)

- **CEF1**: Durch die Beanspruchung von Offenlandbiotopen kommt es zu einem Verstoß gegen § 19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadensgesetz kommen. Bei einem Eingriff in die Offenlandbiotope (insgesamt: 0,95 ha) müssen diese deshalb an anderer Stelle gleichwertig und flächengleich (1:1 Ausgleich) wiederhergestellt werden. Mit der Gesetzesänderung zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland am 1. März 2022 wurden unter anderem die Mageren Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510) in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG aufgenommen. Bei einem Eingriff in eine geschützte Biotopfläche ist daher ein Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Ausschließlich nach Gewährung des Antrags ist ein Eingriff möglich.
  Die Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.
- **CEF2**: Zur Aufrechterhaltung des Angebots an potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse und Brutvögel sind neben dem Erhalt der Habitatbäume im Gebiet und/oder dessen Umgebung an geeigneten Stellen Nisthöhlen zu verhängen. *Die genaue Anzahl und Art der Nisthilfen wird im weiteren Verfahren festgelegt.*
- **CEF3**: Bei vorzeitigem (vor der Kartierperiode 2025) Baubeginn des vierten Bauabschnitts (BA IV) auf östlicher Seite des Geltungsbereichs muss vorab im Sinne eines worst case Szenarios innerhalb des Geltungsbereichs ein Ersatzhabitat für Reptilien und Amphibien geschaffen und eine Vergrämung durchgeführt werden (vgl. Kapitel 4.1, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

3.9.4 Ausgleichsmaßnahmen

- **A1**: Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind Bäche, Gräben und Mulden zur Ableitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser naturnah zu gestalten, mit Schilf- und Röhrichtbeständen zu ergänzen und mit Gehölzpflanzungen gemäß den Festsetzungen in Kap. Fehler: Verweis nicht gefunden) zu versehen. Zusätzlich sind 5 Zauneidechsen- bzw. Reptilienbiotope anzulegen.
- *Die Festlegung von Art und Umfang der weiteren Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.*

3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten der betroffenen Versorgungsträgers ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

3.11 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan festgesetzten Baum, Strauch- und Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle und gleicher Qualität zu ersetzen.

3.11.1 Pflanzgebot Bäume und Stammbüsche auf öffentlichen Grundstücksflächen (1)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten (Grünflächengestaltung, Leitungstrassen, Grundstückszufahrten u.ä.) angepasst werden.

3.11.2 Pflanzgebot Bäume und Stammbüsche auf privaten Grundstücksflächen (2)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten (Grünflächengestaltung, Leitungstrassen, Grundstückszufahrten u.ä.) angepasst werden.

3.11.3 Pflanzgebot Strauchgruppen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen (PFG 1 und PFG 2)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind jeweils Strauchgruppen von mindestens 5 Pflanzen gemäß Pflanzliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten (Grünflächengestaltung, Leitungstrassen, Grundstückszufahrten u.ä.) angepasst werden.

3.11.4 Pflanzgebot Feldheckenpflanung auf privaten Grundstücksflächen

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

3.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.12.1 Pflanzbindung Einzelbaum

Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an vergleichbarer Stelle durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. Der Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

3.12.2 Pflanzbindung Feldgehölz

Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturensind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an vergleichbarer Stelle durch Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. Der Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen. Der Erhalt der Bodenfunktionen ist nur zu erreichen, wenn die ursprüngliche Mächtigkeit des Oberbodens maximal verdoppelt wird. Bei einer GRZ von 0,8 fehlt vermutlich die sinnvolle Verwertung von Oberboden vor Ort. Im Rahmen des Baugesuchs kann daher von der entsprechenden Fachbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

4.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne" auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

<u>Dränungen</u>

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

4.5 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³ / Stunde über mindestens 2 Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereichs von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt die DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

4.6 Beseitigung von Niederschlagswasser / Drainagen

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4.7 Denkmalschutz

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

4.8 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4.9 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

4.10 Pflanzlisten

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte herzustellen.

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauernd zu unterhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Pflanzgebot Bäume und Stammbüsche, öffentlich (1) und privat (2)

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere	Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme		

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten, die für die Verwendung im Straßenraum von besonderer Eignung sind (vgl. auch Straßenbaumliste der GALK , www.galk.de).

Pflanzgebot Strauchgruppen, öffentlich (PFG 1) und privat (PFG 2) und Feldhecken

Heister - Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher - Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, ohne Ballen

Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Franglua alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa rubiginosa	Heckenrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball		

Bäume und Sträucher an Gewässern, Gräben und Retentionsmulden (für Pflanzgebote öffentlich und privat)

Heister - Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, mit Ballen

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball		

Sträucher - Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, ohne Ballen

Corylus avellana	Haselnuss	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Franglua alnus	Faulbaum	Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide	Salix triandra	Mandelweide

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 17.04.2025

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den .....

.....

Dieter Bischoff (Bürgermeister)