Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Waldsägmühle – 1. Änderung“

Regelverfahren

in Pfalzgrafenweiler-Kälberbronn

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 26.11.2024

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 05.12.2023 sind grau hinterlegt

GFRÖRER INGENIEURE

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
  ~~zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)~~
  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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)~~
  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 (GBl. S. 581),
  zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 26.11.2024 wird folgendes festgesetzt:

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

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

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

2.1.1 Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

Sondergebiet SO 1: Hotel	• Hotel und Restaurantgebäude einschließlich zugehöriger Einrichtungen wie z.B. Schwimmbad, Wellnessbereich, Küche, Lager, Verwaltung sowie Garagen für Gäste und Betriebsfahrzeuge
Sondergebiet SO 2: Wellness	• Wellnessbereich einschließlich Schwimmbad mit Freianlagen und zugehörigen technischen Anlagen
Sondergebiet SO 3: Energie, Mobilität und Wohnen	• Anlagen zur Energieversorgung des Hotels • Stellplätze und Tiefgarage mit E-Ladestationen • Fahrrad-Stellplätze / Fahrradverleih • Büro und Verwaltung • Wohnen für Betriebsinhaber
Sondergebiet SO 4: Werkhof	• Schuppen und Werkstattgebäude • Unterbringung Maschinen und Geräte
Sondergebiet SO 5: Wohnen	• Betriebswohnungen für Mitarbeiter einschl. Stellplätzen
Sondergebiet SO 6: Parken	• Stellplätze und Parkhaus mit E-Ladestationen
Sondergebiet SO 7: Suiten	• Hotelzimmer

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

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird durch die Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als GHmax.

In den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 6 und SO 7 sind diese Angaben als Höchstmaß in m ü.NHN festgesetzt.

In den Sondergebieten SO 3, SO 4, SO 5 gilt die im zeichnerischen Teil als Bezugspunkt festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü.NHN, wobei Abweichungen von +/- 0,6 m zulässig sind.

~~2.3 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.~~

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

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

- Für das Sondergebiete SO 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

  Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig
- Für die Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 4, SO 5, SO 6, SO 7 wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.6 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)

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Tiefgaragen und Parkdecks sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

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

Allgemeine Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Flächen für Terrassen, einen Verbindungsgang und eine Hackschnitzelanlage außerhalb der Baugrenze festgesetzt.

Unter der festgesetzten Terrassenfläche darf zusätzlich ein Gastank zur Gewährleistung der Energieversorgung für den Hotelbetrieb untergebracht werden.

2.7 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)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen:

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Private Straßenverkehrsflächen:

Private Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.8 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

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

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

2.10.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)

Im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Grünfläche „Verkehrsgrün“ ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft als solche zu erhalten und zu pflegen.

2.10.2 Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt. Eine Bebauung dieser ist nicht zulässig.

2.10.3 Private Grünfläche – Parkanlage

Der als private Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzte Bereich ist als durchgrünte Parkanlage mit zu erhalten bzw. neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung im Rahmen des Wellnessangebots ist zulässig.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil befinden sich der „Stockwiesenbach“ und der „Zinsbach“ im Plangebiets. Entlang des „Stockwiesenbach“ ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers) einzuhalten.

Im Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen Anlagen erstellt werden. Geländeauffüllungen dürfen nicht vorgenommen werden.

Erforderliche Geländemodellierungen, Verkehrsführungen und Ufergestaltungen oder ähnliches sind im Einzelfall im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und möglichst naturnah zu gestalten.

Vorhandene Nutzungen und bauliche Anlagen im Gewässerrandstreifen haben Bestandsschutz.

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

2.12.1 Allgemeine Maßnahmen:

- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
- Einfriedungen 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).
- Es wird empfohlen, die Inhalte des LUBW-Hinweispapieres „Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur“ zu berücksichtigen:
  https://www.lubw.baden-wuerttem-berg.de/sucheq=Moderne+Unternehmen+im+Einklang+mit+der+Natur

- Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

2.12.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten sind im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Bei Vorhandensein von möglicherweise als Quartier genutzte Höhlen- und Spaltenstrukturen ist zeitnah vor Rodung eine Kontrolle auf möglichen Fledermausbesatz vorzunehmen.
- Baustelleneinrichtungen sowie Abstellmöglichkeiten für Maschinen, Baufahrzeuge und Baustoffe sind auf bereits versiegelten Flächen zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, so ist in jedem Fall darauf zu achten, dass das Betreten und Abstellen von jeglichen Materialien auf dem vom Bauvorhaben ausgenommenen Anteil der ausgewiesenen FFH.Mähwiese vermieden wird. Dieser ist vor Befahrung und Betretung mittels Flatterband oder einem Bauzaun abzugrenzen und zu schützen.
- 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. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden: https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin.

  Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu 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 Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erflogen.
  - Zur Unterstützung der lokalen Population der im Plangebiet brütenden Vogelarten sind folgende Nistkästen an geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen:
    - 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter
    - 2 Nistkästen für Höhlenbrüter
    - 1 Nistkasten für den Haussperling.

2.12.3 CEF-Maßnahmen

- Die durch die Beanspruchung genommenen FFH-Mähwiesenflächen (Gesamtbewertung B) von insgesamt 340 m² müssen an anderer Stelle im Flächenverhältnis 1:1 gleichwertig wiederhergestellt werden. Es ist ein Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Als Ausgleichsfläche dient der nicht überplante Teil des Flurstücks 152/20 der Gemarkung 4405 (Kälberbronn), welcher derzeit eine artenreiche Fettwiese darstellt, durch das Vorkommen von Magerkeitszeigern aber das Potenzial zur Entwicklung einer Magerwiese bietet. Dieser nicht überplante Teil beinhaltet ca. 600 m². Der Bereich ist als Ausgleichsfläche A2 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Die im Eingriffsbereich vorkommenden Exemplare des Knöllchen-Steinbrech sind vor dem Beräumen des Baufeldes zu einem geeigneten Zeitpunkt (~~Frühjahr~~ vor der Abblüte) fachgerecht zu entnehmen und an einen geeigneten Standort mit örtlichem Bezug zu versetzen. Die Umsiedlung sowie die Standortwahl ist von einer fachlich geeigneten Person durchzuführen und mit der UNB abzustimmen.

2.12.4 Ausgleichmaßnahmen:

<u>Ausgleichsmaßnahme A1 - Waldrandgestaltung</u>

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Fläche A1 sind Maßnahmen zur Gestaltung eines naturnahen Waldrandes mit gestuftem Saum durchzuführen. Die Höhe der Bäume darf 10 m nicht überschreiten (~~Niederwaldnutzung~~ Waldrandgestaltung).

<u>Ausgleichsmaßnahme A2</u>

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Fläche A2 ist das bestehende Wirtschaftsgrünland als arten- und blütenreiche Magerwiese dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

<u>Ausgleichsmaßnahme A3</u>

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Fläche A3 ist der betroffene Gewässerabschnitt naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

2.13 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 der Versorgungsträger ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine Nutzung nur nach Prüfung und gegebenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.
- Zur Versorgung der Hotelanlage mit Waren wird eine Fläche für Geh- und Fahrrechte – Versorgungskanal ausgewiesen. Die maximale zulässige Breite des Versorgungskanals beträgt ~~2,00 m~~ 1,99 m. Eine öffentliche Nutzung des Versorgungstunnels bzw. eine Nutzung durch Hotelgäste ist nicht zulässig. Auf die zusätzlichen Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 3.14) wird verwiesen.

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

2.14.1 Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume

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

Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

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

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die natürliche Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

3.2 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. 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.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges befahren von Mutterboden ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Nach § 1 a Abs. 1 BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Festlegung von Straßen- und Geländeniveaus sollte insofern versucht werden, dass da bei der Bebauung zu erwartende anfallende Aushubmaterial vor Ort wiederverwendet werden kann und nicht abgefahren und einer Entsorgung zugeführt werden muss. Dies gilt insbesondere in gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden.

Auf die Regelung in § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird verwiesen.

3.3 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.

3.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Geröllsandstein-Subformation (der sV). Diese werden bereichsweise von Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

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

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

3.5 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.

3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (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.

3.7 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.

3.8 Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, Kennzeichen und Hinweisschilder

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben gem. § 126 BauGB das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstück zu dulden. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden vorher benachrichtigt

3.9 Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen.

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind 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.

3.10 Vogelschlag an Glasfassaden / Vogelfreundliches Bauen

Um das Vogelschlagrisiko an Glasfassaden und Fenstern zu minimieren bzw. zu vermeiden, hat der BUND die Informationsbroschüre „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“ veröffentlicht. Im Sinne des Vogelschutzes sollten die darin enthaltenen Hinweise bei der Planung und Ausführung von Gebäude beachtet werden. Die Broschüre ist zu erhalten unter „https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_ Broschuere_BUND_NRW.pdf“.

Weitere Hinweise und Anregungen sind auch in der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach enthalten.

3.11 Einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für Einfriedungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg regelt in Abschnitt 4 die einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für „Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen“. Diese Abstände sind ergänzend zu den im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Das Nachbarrechtsgesetz kann im Landesrecht BW Bürgerservice (www.landesrecht- bw.de) kostenfrei eingesehen werden.

3.12 Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20% erhöht werden.

3.13 Pflanzliste

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung herzustellen. Sie 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 hochstämmige Laubbäume

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

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume an Gewässern

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

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus glabra	Bergulme		

3.14 Versorgungstunnel

Zur Sicherung des Straßenkörpers darf das Maß von Oberkante Fahrbahnbelag zur Oberkante des Versorgungstunnel von 0,75 m an keiner Stelle unterschritten werden. Diese technisch notwendige Mindestüberdeckung ist zwingend.

Im Zuge der Bauarbeiten für den Versorgungstunnel ist die Standsicherheit der Kreisstraße sicherzustellen und nachzuweisen. Dasselbe gilt für den Neubau des Mehrzweckgebäudes (Energie-Parken-Wohnen) und spätere Ersatzbauten entlang der Fahrbahn. Gegebenenfalls sind Verbau-Arbeiten mit dem Straßenbauamt im Voraus abzustimmen. Der Straßenkörper darf zu keiner Zeit durch Abgrabungen und Abböschungen gefährdet werden. Auf die Kreuzung der bestehenden Abwasserleitung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Zuge des Bauantrages für das Mehrzweckgebäude (Energie-Parken-Wohnen) sind detaillierte Schnitte (Längs- und Querschnitte) für den Versorgungstunnel zu erstellen, die geeignet sind, eine qualifiziere Beurteilung der Höhenverhältnisse hinsichtlich der Kreisstraße K4729 durchführen zu können. Auch müssen die Belange des Brandschutzes, der Belichtung und Belüftung sowie der Entwässerung in diesem Zusammenhang nachgewiesen werden.

3.15 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 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 zu 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 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.

3.16 Landschaftsschutzgebiet

Die Hackschnitzelanlage sowie die Terrasse der Eigentümerwohnung (Teilfläche von SO 3) ist in das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.37.027 „Zinsbachtal“ hineingeplant. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren ist hierzu eine Erlaubnis von der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.12.2023

Geänderte Fassung vom 26.11.2024

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

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözinger

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

Ausgefertigt Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den .....

.....

Dieter Bischoff (Bürgermeister)