

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung: Urbane Gebiete MU1 und MU2**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

- 1.1.1 Die Baugebiete werden gem. § 6a BauNVO als Urbane Gebiete festgesetzt.
- 1.1.2 In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) sind Vergnügungsstätten und Tankstellen (§ 6a (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Urbanen Gebiet MU1 ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig (§ 6a (4) Nr. 1 BauNVO). Zusätzlich dazu sind im MU1 im Erdgeschoss auch die wohnungsähnlichen Nutzungen gem. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig, darunter:
  - Schlafräumlichkeiten von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
  - Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO

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

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

- Höhe der baulichen Anlagen (GH),
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (Z),
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ).

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in den Baugebieten ist bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) und in der Planzeichnung durch Einschrieb in den Baufenstern festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.3.2 Die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3,5 m bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

#### **1.4 Grundflächenzahl, Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

1.4.1 Abweichend von der in den Baugebieten festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in der Nutzungsschablone ist eine Überschreitung dieser zulässig, wenn die Gebäude bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden waren. Eine Überschreitung ist dann zulässig bis 1,0.

1.4.2 In den Baugebieten darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) jeweils bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.

#### **1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

In den mit „g“ gekennzeichneten Baufenstern im zeichnerischen Teil wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### **1.7 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

1.7.1 Garagen und Carports sind in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.7.2 Kfz-Stellplätze sind in allen Baugebieten zulässig.

1.7.3 Tiefgaragen sind in allen Baugebieten zulässig.

1.7.4 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind ab einem Volumen von 25 m<sup>3</sup> nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.7.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

#### **1.8 Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Entsprechend Planeintrag wird die Fläche mit der Bezeichnung „GFLR“ mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastet.

#### **1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

##### **1.9.1 Schalldämmung der Außenbauteile**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart}$  =25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
=30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches  
=35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

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

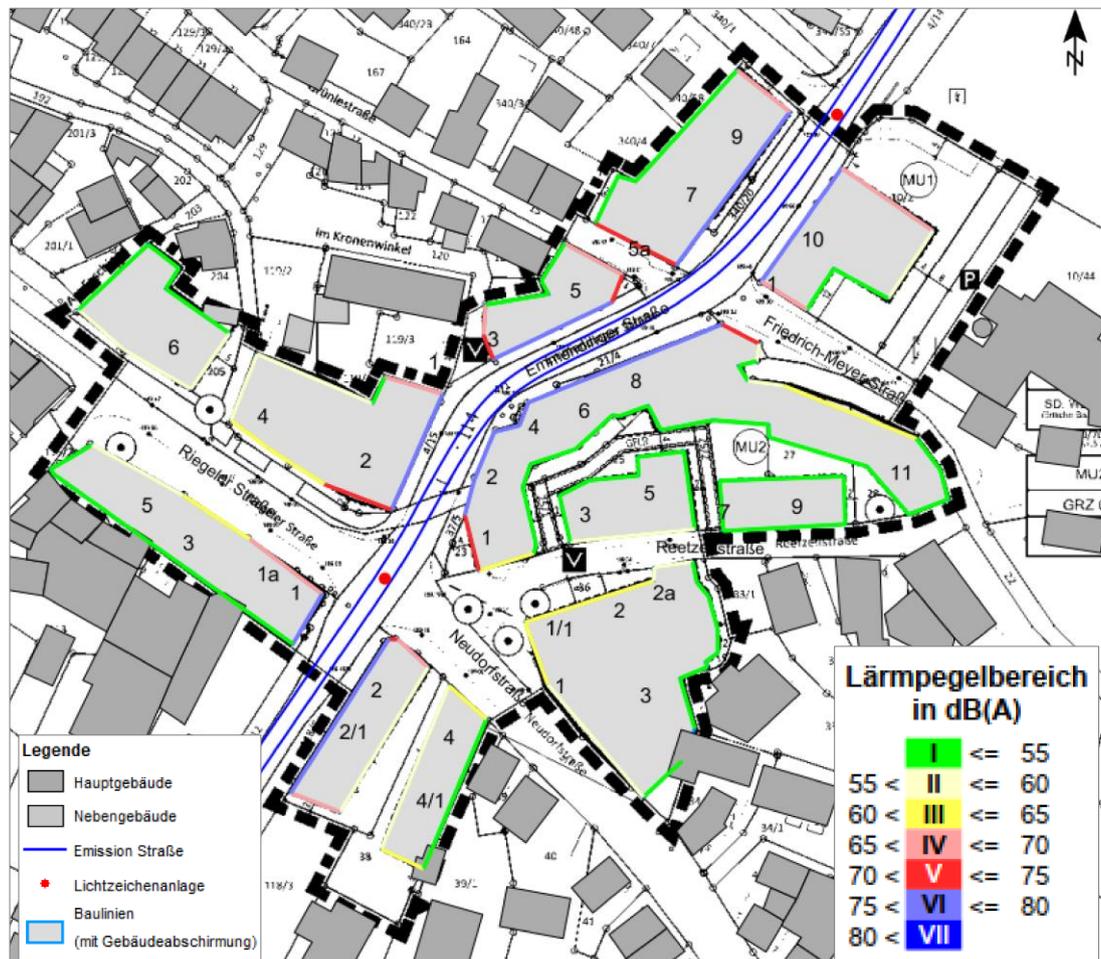
$R'_{w,ges}$  =30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Es werden entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende, erforderliche Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109.

Für die Fassaden in den gekennzeichneten Bereichen in der nachfolgenden Abbildung ist im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung ein Nachweis zu erbringen:



Lärmpegelbereiche entlang der Baugrenzen (mit Gebäudeabschirmung), Quelle: Heine + Jud, Schalltechnische Untersuchung Projekt 2935/1, Stand: 18.12.2020, S.27

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

**Hinweis:**

Die festgesetzten Maßnahmen gelten nur für den Neubau oder Umbau von Gebäuden. Für bestehende Gebäude gilt der Bestandsschutz.

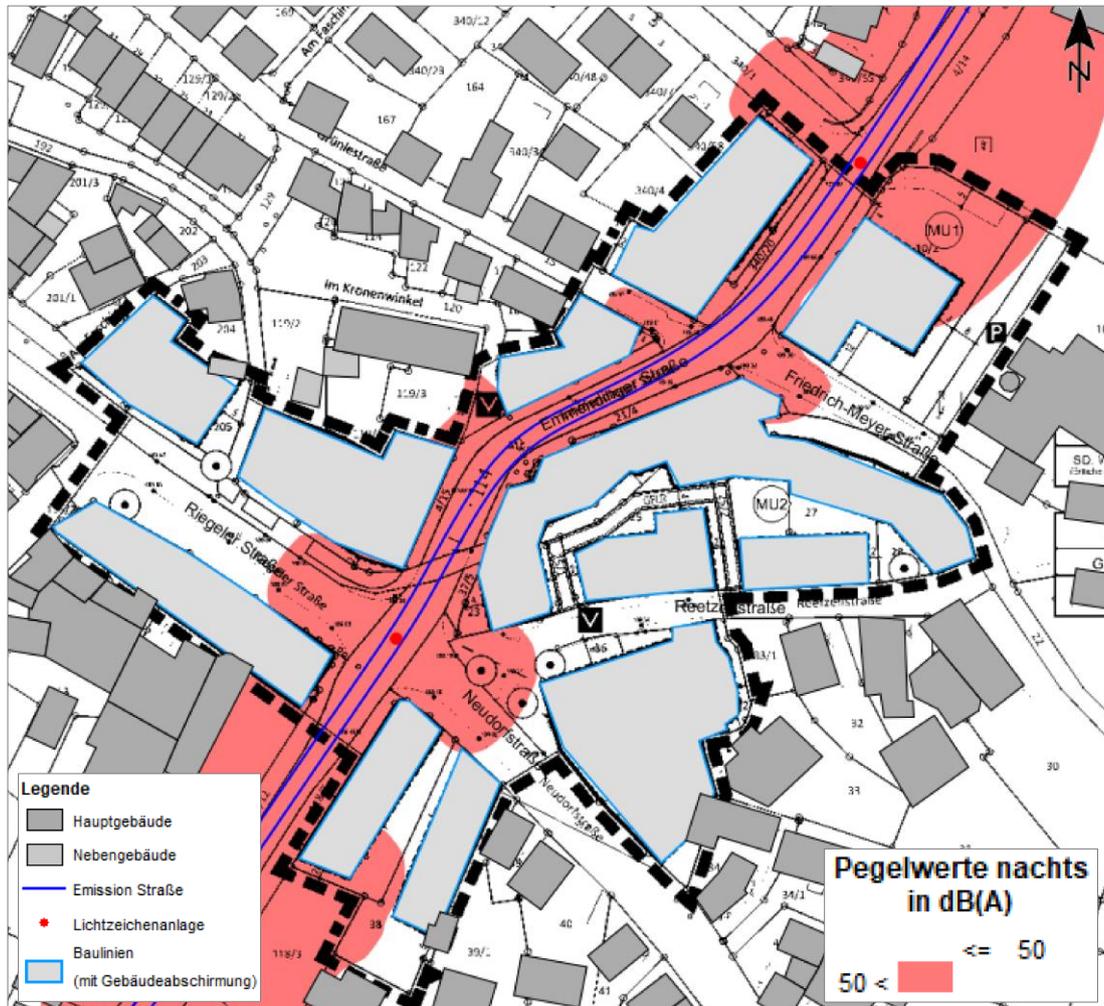
1.9.2 Lüftungsanlagen

Für die Fassaden, die in den hellrot gekennzeichneten Bereichen in der nachfolgenden Abbildung liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

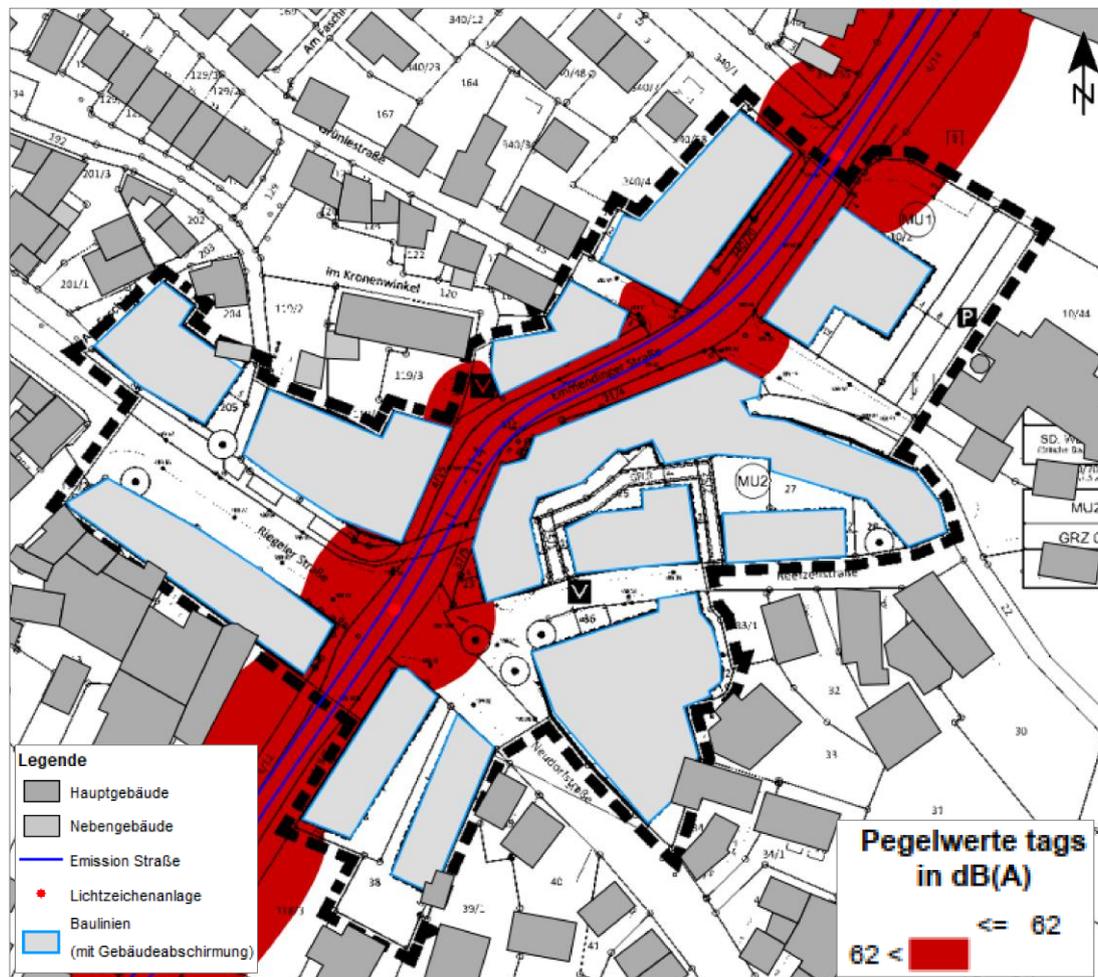
Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.



Bereiche > 50 dB(A), Quelle: Heine + Jud, Schalltechnische Untersuchung Projekt 2935/1, Stand: 18.12.2020, S.28

### 1.9.3 Ausschluss von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Fassaden in den dunkelrot gekennzeichneten Bereichen in der nachfolgenden Abbildung Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Vorzugsweise sind Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandte Seite auszurichten.



Bereiche > 62 dB(A) tags in 2,0 m Höhe über Gelände, Quelle: Heine + Jud, Schalltechnische Untersuchung Projekt 2935/1, Stand: 18.12.2020, S.29

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

- 1.10.1 Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrassen, Rasenfugen etc.).
- 1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.10.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden.
- 1.10.4 Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden. Die Untergeschosse sind bis zur Geländeoberkante als wasserdichte Wanne auszuführen.

**Hinweis:**

Für das Plangebiet liegen interpolierten Grundwasserstände (Quelle: WebGIS Emendungen 2021) vor:

- MHW = 188,6 m ü. NN
- HHW = 189,6 m ü. NN

Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreifen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

**1.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall gleichwertig zu ersetzen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 In den Baugebieten sind für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden nur rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig.
- 2.1.3 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Von einer Begrünung ausgenommen sind dabei Dachflächen, die als Terrasse oder für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).
- 2.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/2 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig.
- 2.1.6 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitten zu den Orgängen muss – horizontal gemessen - mindestens 1 m betragen. Der Organg ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.1.7 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.8 Die der Energiegewinnung dienenden Anlagen (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind zulässig am Gebäude und aus blendfreiem Material herzustellen.

### **2.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Hinweis:**

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

### **2.3 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Standorte für Abfallbehälter sind gegenüber dem Straßenraum mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

## **2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
- 2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,5 m.
- 2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

## **2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.5.1 Werbeanlagen am Gebäude sind unterhalb der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudeteils zulässig. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m – vertikal gemessen – zur Traufhöhe einhalten.
- 2.5.2 Pro Fassadenfläche sind maximal zwei fassadengebundene Werbeanlagen zulässig. Diese dürfen eine Größe von jeweils maximal 3 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten.
- 2.5.3 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.5.4 Dauerhafte schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

## **2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

## **2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

## **2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser muss in Retentionszisternen gesammelt, gespeichert und zeitverzögert, gedrosselt abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Grundstücksfläche mindestens 2 m<sup>3</sup> betragen. Der Drosselabfluss darf je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen. Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenentwässerung (Regenwasserkanal) anzuschließen.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Artenschutz**

##### **3.1.1 Allgemeine Hinweise:**

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum auf die Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober. Außerhalb dieses Zeitraums muss unter Hinzunahme eines Gutachters sichergestellt werden, dass die betroffenen Bäume nicht als Winterquartier genutzt werden.

##### **3.1.2 Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde:**

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans ist nicht absehbar, wann und wo welche baulichen Maßnahmen in Zukunft vorgenommen werden sollen. Aus diesem Grund sollte die untere Naturschutzbehörde an allen baugenehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen sowie den baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch, Mauersanierungen, Geländeumgestaltungen, etc.) innerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebiets beteiligt werden.

#### **3.2 Bodenschutz**

##### **3.2.1 Allgemeine Bestimmungen**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

##### **3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

### **3.3 Altlasten**

Sollten sich während Erd-/Tiefbauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (organoleptische Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch etc.) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren (Tel. Nr. 0761/2187-4466).

### **3.4 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## 4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

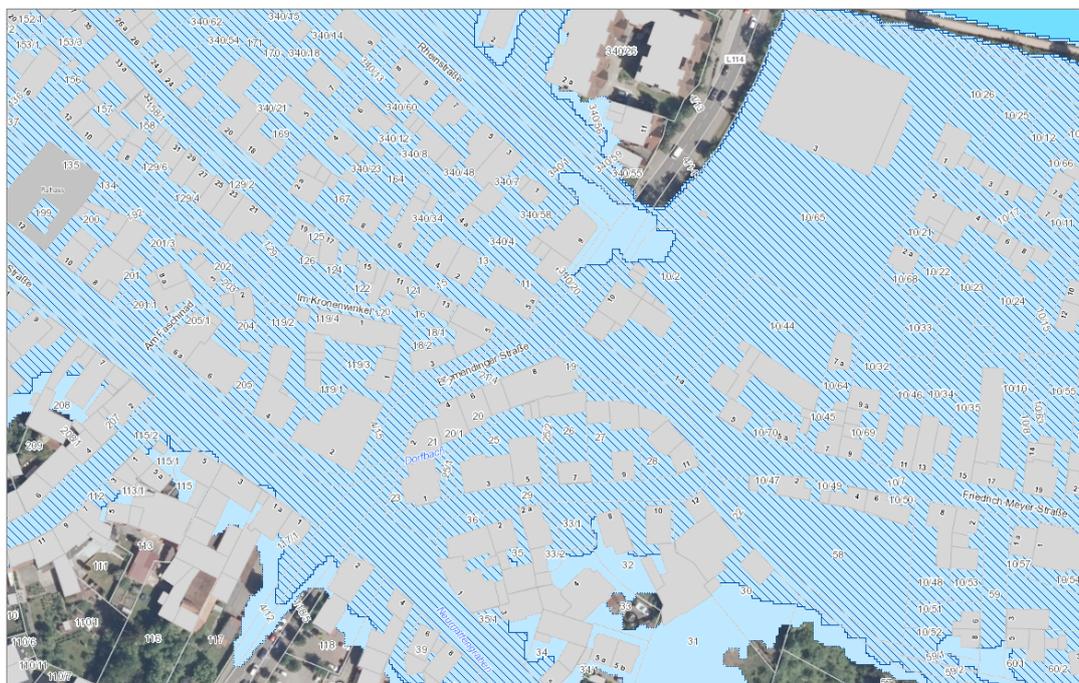
### 4.1 Hochwassergefahrenkarte - Überschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub>

Laut Hochwassergefahrenkarten besteht für einen großen Teil des Plangebiets eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ<sub>extrem</sub>). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Gefahr kann durch Anhebung des Geländeneiveaus weiter eingedämmt werden. Die Flächen des HQ<sub>extrem</sub> werden als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt. In diesen Gebieten gilt nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW 2020)

Teningen, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Hagenacker  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Teningen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Teningen, den

Teningen, den

Hagenacker  
Bürgermeister

Hagenacker  
Bürgermeister