

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch 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 Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Feuerwehr von Aitern dienen.

Zulässig ist ein Betriebsgebäude für die Feuerwehr mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungs-/Lehrmittlräume, Technikräume, Lagerräume, Werkstatträume, Trocknungsraum, Umkleideraum, Kleiderkammer, Funkraum, Wasch-/Reinigungsraum, Küche und Sanitärräume (Duschen, WC)

Ergänzend sind zulässig Übungs- und Stellplatzflächen und sonstige erforderliche, der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe baulicher Anlagen (FH max. über NN)

1.2.1 Die maximale Firsthöhe (FH max. über NN) wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante und ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) dürfen die tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten. Siehe hierzu Ziffer 2.1.4 der örtlichen Bauvorschriften.

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

1.3.1 Als Bauweise gilt die offene Bauweise (o). Bei dieser Bauweise sind Gebäudelängen bis 50,0 m mit den erforderlichen Grenzabständen nach LBO Baden-Württemberg zulässig.

- 1.4 KFZ-Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- 1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
- 1.4.2 Offene KFZ-Stellplätze sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulässig.
- 1.4.3 Photovoltaik-Überdachungen wie z.B. von offenen KFZ-Stellplätzen sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulässig.
- 1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Nrn. 1. und 2. BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist die festgesetzte Baugrenze im zeichnerischen Teil.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die Verlegung von Drainagen um die Bauwerke und auf dem Baugrundstück und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.
- 1.7.2 Kfz- Stellplätze sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 1.7.3 Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.7.4 Kupfer, Zink oder Blei sind als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.7.5 Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zulässig.
Hinweis: Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- und Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von Bewegungsmeldern erfolgen.
- 1.7.6 Die öffentliche Grünfläche ist als artenreiche und extensiv genutzte Fettwiese anzulegen und zu pflegen. Das Grünland ist zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist unzulässig. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß der Pflanzlisten im Anhang zu pflanzen.

- 1.7.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist als Wiesenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Eine Anzahl der Schnitte pro Jahr wird hier nicht vorgegeben, das Mahdgut ist aber stets abzuräumen.
- 1.8 **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) und (6) BauGB**
- 1.8.1 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese durch gebietsheimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Größe und Art siehe Pflanzenlisten 1 und 2 im Anhang.

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 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

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

- 2.1.1 Das Dach des Hauptgebäudes ist mit einer Neigung von 5° bis 45° auszubilden.
- 2.1.2 Die Dacheindeckung muss in einer rotbraunen bis braunen oder grauen bis antrazitfarbenden Eindeckung erfolgen. Als Dacheindeckung ist auch eine extensive Dachbegrünung zulässig. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen von einer Begrünung sind diejenigen Flächen, wo eine Solar- bzw. Fotovoltaikanlage ohne Aufständering direkt auf das Dach (Dachparallel) aufgebracht wird.
- 2.1.3 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) dürfen die tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten und sind aus blendfreiem Material herzustellen. Siehe hierzu Ziffer 1.2.2.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

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

- 2.3.1 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.
- 2.3.2 Einfriedigungen aus Kunststoff sowie die Verwendung von Kunststoffmaterialien für Einfriedigungen sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet ist das anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Flächen schadlos in Retentionszisternen zu sammeln. Pro 100 m² versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 5 m³ bereitzuhalten. Die gedrosselte Ableitung in den Aiternbach muss 0,5 l/s betragen.

Hinweise:

Es ist zu prüfen, ob Leichtflüssigkeitsabscheider und Sicherheitsauffangbecken benötigt werden. Für die Ableitung des Oberflächenwassers in den Aiternbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 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 (Steinwerkzeuge, 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 gern. §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.

3.2 Boden

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBoSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

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

3.3 Bodenschutz

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig ist. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) -kein Humus oder Bauschutt- aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Beim Auftragen von Bodenmaterial sind die Bestimmungen des §§ 6-8 BBoSchV in Verbindung mit der DIN 19731 (aktuelle Version: DIN 19731:2023-10) zu beachten.

Lagerflächen sind auszuweisen (z.B. Absperrung durch einen Bauzaun). Die Zwischenlagerung von Abfällen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.

Betragen die Aushubmassen > 500 m³ ist für das Vorhaben nach dem „Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechtes für Baden-Württemberg“ vom 16. Dezember 2020 (LKreiWiG) § 3 Abs 4 ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Hier sind die Menge der anfallenden Massen darzulegen sowie Maßnahmen zur Behandlung, Wiederverwertung und Entsorgung von Bodenaushub festzulegen.

3.4 Erdmassenausgleich

Es wird auf das „Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechtes für Baden-Württemberg“ vom 16. Dezember 2020 (LKreiWiG) § 3 Abs. 3 verweisen, wo festgelegt wurde, dass innerhalb des Plangebietes ein Erdmassenausgleich durchzuführen ist. Durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, Erstellen von Lärmschutzwällen oder zur Geländemodellierung sollen, die bei der Bebauung erwarteten Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

3.5 Mantelverordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01. August 2023 die neuen abfallrechtlichen Regelungen gelten, welche sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Hierbei handelt es sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (ersetzt den RC-Erlass), Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung.

3.6 Aufschüttungen/Auffüllungen

Bezüglich Auffüllungen/ Aufschüttungen und anfallendem Bodenmaterial sind seit 1. August 2023 die Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) zu beachten. Hier sind die Vorsorgewerte in Anlage 1, Tabelle 1 und 2 einzuhalten. In der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung werden die Anforderungen an die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens im Sinne des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz näher bestimmt und an den gegenwärtigen Stand der wissenschaftlichen und vollzugspraktischen Erkenntnisse angepasst. Die BBodSchV fasst die Regelung zum Auf- und Einbringen von Materialien neu und erweitert den Anwendungsbe- reich, sie enthält zudem Regelungen zum physikalischen Bodenschutz.

Für technische Bauwerke, wie z.B. Parkplätze, Wege sind seit dem 1. August 2023 die Vorgaben der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung zu be- achten.

Aufschüttungen/Auffüllungen auf Grundstücken, die zur Herstellung einer durchwur- zelbaren Bodenschicht im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) dienen, dürfen nur mit Bodenmaterialien entsprechend DIN 19 731 vor- genommen werden. Die betreffenden Bodenmaterialien dürfen dazu keine Schad- stoffgehalte über den in Anhang 2, Punkt 4, BBodSchV genannten Vorsorgewerte enthalten. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht zu Auffüllungen verwendet wer- den, die später als durchwurzelbaren Bodenschicht dienen (Grünfläche, Rasenflä- che etc.).

Bei Abgrabungen anfallendes Bodenmaterial, dass ggf. anthropogene Fremdbe- standteile enthält (Ziegelbruch, Schlacken etc.) darf innerhalb des Bebauungsplan- gebietes nur nach den Vorgaben der vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) bautechnisch verwertet werden. Hierzu sind die betref- fenden mineralischen Materialien zunächst in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abfalltechnischen Deklarati- onsanalysen zu unterziehen.

3.7 Erdaushub von belasteten Böden

Das Vorhaben liegt innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelas- tung der Wiesentalau. Diese Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B (= Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft. Aufgrund der Einstufung im Bodenschutz- und Altlastenkataster ist bei Erdarbeiten anfallender Aushub nicht frei verwertbar. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, welcher nicht innerhalb des Vorhabens Gebietes wiederverwertet werden kann, ist der Aushub zu analysieren und entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.

Es wird empfohlen, die Aushubarbeiten gutachterlich begleiten zu lassen und den Empfehlungen des geotechnischen Berichts zu folgen.

3.8 Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

3.9 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik auszuführen.

3.10 Starkregenereignisse

Eine Gefährdung durch Starkregenereignisse kann durch das im Norden des Plangebiets ansteigenden Geländes nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut, sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden sollen. Der Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden Württemberg“ ist zu beachten.

3.11 Radonvorsorge

Gemäß dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft ist das große Wiesental als Radonvorsorgegebiet eingestuft. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Bestandsgebäuden in den Keller- und Erdgeschossen entsprechende Messungen durchzuführen sind. Für Arbeitgeber, deren Mitarbeiter sich im Jahresdurchschnitt länger als eine Stunde/Woche in Keller- oder Erdgeschossräumen aufhalten, ist die Überprüfung verpflichtend. Empfohlen wird bei einer höheren Radonkonzentration ein Luftaustausch mit der Außenluft. D.h., dass für eine gute Durchlüftung der Räume zu sorgen ist.

Für Neubauten gilt allgemeine die Pflicht, Radon den Zutritt in das Gebäude zu erschweren (§ 123 Strahlenschutzgesetz). Als Schutzmaßnahmen sind vorzusehen:

- Absaugen von Radon unter dem Gebäude
- Vermeidung von Sogwirkungen in Gebäuden
- Risse in Wänden und Böden mit Erdkontakt vermeiden bzw. abdichten
- Radon an Randfugen und unter Abdichtung absaugen
- Rohrabdichtungen verwenden (§ 154 Nr. 5 Strahlenschutzverordnung)

Befreiungen von der Verpflichtung, Radon-Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. eine Schutzmaßnahme in anderer Weise zu ergreifen, sind im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich kann eine Messung individuell vor Ort vorgenommen werden, um ein kleinräumiges Radonpotential, welches sehr unterschiedlich sein kann, zu ermitteln.

Weitere Informationen sind unter https://www.loerrach-landkreis.de/radonhttps://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mum/intern/Dateien/Dokumente/2_Presse_und_Service/Publikationen/Umwelt/Schutz_vor_Radon.pdf abrufbar.

3.12 Grundwasser

Falls im Zusammenhang mit Gründungen von Gebäuden Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so bedürfen diese im Regelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.13 Gewässerschutz

Im Süden grenzt der Aiternbach an das Grundstück an. Damit ist der Gewässerschutz betroffen. Gemäß § 38 WHG wird ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen (siehe Planzeichnung). Dieser dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

3.14 Klimaanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert." In diesem Fall bietet sich die Holzbauweise an.

3.15 Gebäudemobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastuktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge und akkubetriebene Geräte (Elektro-Lader, Laubbläser u.a.).

3.16 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grundstücken Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.

3.17 Sichtdreiecke

Aufgrund der Nähe zur Brücke über den Aiternbach und dem dortigen Grünbewuchs wird empfohlen, die Böschung über dem Aiternbach im Bereich der Sichtdreiecke so umzugestalten, dass die erforderlichen Sichtdreiecke ständig frei von Bewuchs bleiben.

3.18 Biotope

Während der Baumaßnahme sind entsprechende Schutzmaßnahmen, wie z.B. Bauzäune, als Abgrenzung zu den an das Plangebiet angrenzenden Biotopen durchzuführen.

3.19 Abfallbehälter

Grundsätzlich muss eine für Beschäftigte und Dritte sichere Abfallsammlung jederzeit möglich sein. Müll darf nach den geltenden Vorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Es soll berücksichtigt werden, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter durch den Abfallerzeuger an einer sicher befahrbaren, öffentlichen Straße erfolgen muss.

Die Zugänge von der Fahrbahn zu den Müllbehälterstellplätzen und die Standplätze müssen einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass erden Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen von Müllbehältern standhält. Die Transportwege sind freizuhalten.

3.20 Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche überwiegend von quartärem Auensand überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Hierzu kann auch der [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#) benutzt werden.

Insbesondere wird auf das Geotopkataster und das aktuelle Merkblatt für Planungsträger verwiesen.

3.21 Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRB-wissen](#) beschrieben.

3.22 Artenschutz

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Amphibien-Schutzzaun aufzustellen, um ein Einwandern von Amphibien vom Aiternbach in den Gefahrenbereich der Baustelle zu verhindern. Der Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten an Ort und Stelle zu belassen.

Vor Beginn der Bauarbeiten und der Verfüllung des Grabens sind der Graben sowie die Bauflächen nochmals durch eine Fachkraft auf einen Amphibienbesatz zu überprüfen. Eventuell vorhandene Fortpflanzungseinheiten oder Adulttiere sind zu bergen und an unbeeinträchtigten Stellen im Aiternbach (hinter dem Schutzzaun) wieder auszusetzen.

Die Bauarbeiten sind ausschließlich tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.

Nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden werden oder müssen fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil). Evtl. ist ein adaptives Beleuchtungskonzept mit Bewegungsmeldern umsetzbar. Die Lichtkegel müssen nach unten zeigen.

3.23 Externe Kompensationsmaßnahme

Auf den Flurstücken Nr. 573 und 480 der Gemarkung Aitern sind im Rahmen des Alt- und Totholzkonzeptes 1 ha Waldfläche als Waldrefugium auszuweisen. Die Waldrefugien sind aus der Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Sie sind dauerhaft zu führen.

Durch die Anrechnung der Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Aitern als Ersatzmaßnahme können sowohl das Defizit beim Schutzgut Pflanzen und Tiere als auch das Defizit beim Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden.

Gemeinde Aitern, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Manfred Knobel
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 Aitern 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 _____._____

Aitern, den _____._____

Manfred Knobel
Bürgermeister

Manfred Knobel
Bürgermeister

PFLANZLISTE 1: BÄUME UND STRÄUCHER FÜR ZUKÜNFTIGE ABGÄNGE IM GESCHÜTZTEN OFFENLANDBIOTOP „FELDGEHÖLZ AITERN“

Bei Abgang von Gehölzen im „Feldgehölz Aitern“ sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen.

Zulässig sind: Standortgerechte, in Aitern heimische, landschaftstypische Laubbaumarten und Sträucher aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (*Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002*):

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

PFLANZLISTE 2: BÄUME UND STRÄUCHER FÜR ZUKÜNFTIGE ABGÄNGE IM GESCHÜTZTEN OFFENLANDBIOTOP „AITERNBACH OBERHALB VON AITERN“

Bei Abgang von Gehölzen im gewässerbegleitenden Auwaldstreifen sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen.

Zulässig sind: Standortgerechte, in Aitern heimische, landschaftstypische Laubbaumarten und Sträucher aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“, die für feuchte Standorte oder als Ufergehölz geeignet sind (*Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002*):

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball