

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ werden die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt geändert und ersetzt. Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ unverändert übernommen.

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) werden unter Ziffer A.I. (Art der baulichen Nutzung) wie folgt ergänzt:**

Für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 4) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im WA 4 nicht zulässig.

### **Ziffer A. II. 1. Allgemeines (Maß der baulichen Nutzung) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt ergänzt:**

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

### **Ziffer A. II. 4.1 Gebäudehöhe (Maß der baulichen Nutzung) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt ersetzt:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch durch die maximale Traufhöhe (bezogen auf Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. der zugeordneten Gemeindewegfläche gemessen an der jeweiligen Traufseite bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches) wie folgt bestimmt:

Es wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.

**Ziffer A. III. (Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt ersetzt:**

Für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung wird die Bauweise freigestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt).

HINWEIS: Auf die Abstandsflächenpflicht nach den §§ 5-7 LBO wird hingewiesen.

**Ziffer A. IV. (Überbaubare Grundstücksfläche) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt ergänzt:**

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,50 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche). Dachüberstände bis 0,60 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.

**Ziffer A.VII. (Pflanzerhaltung) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt ergänzt:**

Müssen die vorhandenen Obstbäume beseitigt werden oder sind diese aus Altersgründen zu entfernen, ist als Ersatz jeweils ein heimischer Laubbaum oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen.

HINWEIS

Bevorzugte Arten: Linde, Ahorn, Walnuss, Apfel-Hochstamm, Birnen-Hochstamm u.a. gem. Pflanzempfehlungen im Anhang.

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) werden um folgende Ziffer XI Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) wie folgt ergänzt:**

1. Oberirdische offene PKW-Stellplätze (ST) sind ausschließlich innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen gemäß zeichnerischem Teil (Deckblatt) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß zeichnerischem Teil (Deckblatt) zulässig.
2. Oberirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß zeichnerischem Teil (Deckblatt) zulässig und in das Hauptgebäude einzubeziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen.
3. Carports sind im gesamten Änderungsbereich nicht zulässig. Als Carport wird ein überdachter PKW-Stellplatz mit Öffnungen an allen Seiten definiert.
4. Fahrradstellplätze sind im gesamten Änderungsbereich zulässig.

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) werden um folgende Ziffer XII Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO) wie folgt ergänzt:**

1. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen (NA) und der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß zeichnerischem Teil (Deckblatt) zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Änderungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) werden um folgende Ziffer XIII Ökologische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) wie folgt ergänzt:**

1. Beleuchtungen sind fledermausverträglich zu installieren.
2. Lichtkegel sind punktuell auszurichten; der Leuchtstrahl muss nach unten gerichtet sein, sodass nur relevante Orte (z.B. Wege) beleuchtet werden.
3. Eine Beleuchtung in Richtung des Wohnhauses und der alten Kapelle ist zu vermeiden, da sich hier hochwertige Spaltenquartiere befinden können.
4. Es sind nur Leuchtmittel mit möglichst geringem UV- und Blauanteil zu wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen).

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ werden die örtlichen Bauvorschriften wie folgt neu erlassen.

## **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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35 ° und 45 ° auszubilden.
- 2.1.2 Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig.
- 2.1.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zu errichten und extensiv zu begrünen.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.
- 2.1.5 Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, sind allgemein zulässig und reflektionsarm auszuführen.
- 2.1.6 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.
- 2.1.7 Dachaufbauten müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- 2.1.8 Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.
- 2.1.9 Übereinander liegende Dachaufbauten sowie Dachaufbauten durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben und Dacheinschnitten muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.
- 2.1.10 Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

### **2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1 Entlang öffentlicher Straßen sind tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 2.2.2 Der Bereich der Grundstücksein- und -ausfahrten ist dauerhaft von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.
- 2.2.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

**2.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

2.3.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne zulässig.

2.3.2 Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

**2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

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

**3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)**

Angrenzend an das Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunst-  
denkmale) gem. § 2 DSchG:

- Kirchzarten, Alte Säge 2 (Flstnr. 0-78) Kapelle mit polygonalem Schluss und spitzbogiger Eingangstür; im Innern barockisierender Altar; 19. Jahrhundert.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Die Sanierung der Kapelle erfolgte im Jahr 2018 in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Gegen die vorliegende Planung bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege keine Bedenken. Es wird aufgrund der baulichen Nähe zur Kapelle aber darauf hingewiesen, dass auch bei Veränderungen am Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

**4 HINWEISE****4.1 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.

**4.2 Bauen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b (1) WHG n. F.) – sog. HQextrem-Gebiete**

In den Gebieten gilt nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Bauliche Anlagen sollen 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.

### 4.3 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

#### Allgemeines:

- 4.3.1 Das Baugebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Zartener Becken“. Auf die entsprechende Rechtsverordnung wird hingewiesen.
- 4.3.2 In Teilen des Plangebiets steht das Grundwasser nahe unter Gelände (zwischen 1,0 m und 1,50 m) was die 1989 gemessenen Grundwasser-Höhen ergaben.
- Folgende Auflagen gelten für das „Bauen im Grundwasserschwankungsbereich“:
- 4.3.3 Die Unterkante des Untergeschosses darf bei der Gründung des Bauvorhabens den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten. Abweichend hiervon können Ausnahmen im Benehmen mit der zuständigen Fachbehörde erteilt werden und erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis.
- 4.3.4 Das Untergeschoss des Bauvorhabens ist bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“) auszubilden. Die Einbindetiefe ist unwesentlich. Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 4.3.5 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.
- 4.3.6 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte, usw.).
- Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 4.3.7 Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Bauausführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- 4.3.8 Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
- 4.3.9 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

### 4.4 Artenschutz

- 4.4.1 Gehölzrodungen sowie Gebäudeabriss sind nur in den gesetzlich festgelegten Zeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar gestattet (01.10. – 28.02.). Gehölze sowie die Abrissgebäude sind grundsätzlich von einer geeigneten Fachperson auf evtl. Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- 4.4.2 Müssen die vorhandenen Obstbäume beseitigt werden oder sind diese aus Altersgründen zu entfernen, ist als Ersatz jeweils ein Obst-Hochstamm (Apfel, Birne) zu pflanzen. Alternativ sind auch heimische Laubbäume zulässig (Linde, Ahorn), s. Anlage 1 Pflanzempfehlungen.
- 4.4.3 Die Nistkästen am Schuppen sind vor dessen Abriss an geeigneter Stelle am Altbau und evtl. später am Neubau zu befestigen (Weitere Nistkästen, die ggf. von der Baumaßnahme betroffen sind, sind gleichermaßen zu behandeln). Folgende Hinweise zur fachgerechten Anbringung sind zu beachten:

- Anbringen vor Beginn bzw. außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln (Brutperiode: März - September),
  - optimale Standorte sind Ost- oder Südseite unter einem Dachvorsprung (nicht an der Wetterseite und ohne zu starke direkte Besonnung)
  - Höhe mind. 3 Meter oder höher, Zugang für Katzen etc. muss ausgeschlossen sein,
  - eine ausführliche Anleitung zur fachgerechten Installation s. unter: <http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-und-links/dokumente.html> unter „Informationsblatt Haussperling“
  - Falls die Kästen nicht unbeschädigt abgenommen werden können, müssen sie ersetzt werden. Ein Beispiel für eine Nisthilfe s. unter: <http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/sperlingsmehrfachquartier.html>
- 4.4.4 Stufenweises Risikomanagement zugunsten potenziell vorhandener Eidechsen:
- Bodenbearbeitungen sind nur innerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien (je nach Witterung ab Mitte März bis Mitte Oktober) gestattet.
  - Sollte der Bauzeitenplan dies nicht zulassen, ist im Herbst, ca. Ende September, vor Baubeginn eine dunkle Folie zur Vergrämung der Eidechsen auf den offenen Flächen aufzutragen und ein Reptilienzaun darum herum zu errichten, um die Überwinterung im Boden auf Flst.Nr. 78 zu verhindern. Die Folie ist jeden zweiten Tag auf evtl. darunter versteckte Eidechsen zu kontrollieren. Die Maßnahme ist von einer ökologisch fachkundigen Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
  - Werden unter der Folie Eidechsen gefunden, ist eine Befreiung bzw. Ausnahme vom Verbot des Einfangens der geschützten Tiere und Wiederaussetzen auf geeigneten Flächen in der Umgebung kurzfristig beim Regierungspräsidium zu erwirken.
- 4.4.5 Anlage eines Steinriegels/Steingartens an sonniger Stelle von mind. 20 m<sup>2</sup> Gesamtfläche für Reptilien mit Hohlräumen und sandigem Substrat im Untergrund, Mindesttiefe ges. 60 cm, in Kombination mit den Brachestreifen (s.u.) und gem. Beschreibung in Anlage 1. Die Maßnahme ist von einer geeigneten Fachperson zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- 4.4.6 Anlage eines mind. 20 m<sup>2</sup> großen Brachstreifens an sonniger Stelle, möglichst in Kombination mit dem Steinriegel, mit Einsaat entsprechender Samenmischung für Wildbienen; Verwendung von kiesig-sandigem Substrat, das in einer Schichtstärke von 30-50 cm eingebracht wird; offene, vegetationslose Bodenstellen sind erwünscht. Empfehlenswerte Wildbienen-Saatmischungen für den Brachestreifen sind Wildblumenmischungen für Wildbienen, z. B. Nr. 12 und 13 von Syringa, s. Angaben in Anlage 1. Die Maßnahme ist von einer geeigneten Fachperson zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- 4.4.7 Anbringen einer Wildbienen-Nisthilfe ist in sonniger, wind- und regengeschützter Lage, Beispiel Nisthilfe: „Insektennistwand mit Lehm & Schilf“ von Schwegler. Diese und weitere Nisthilfen s. unter: [http://www.schweglershop.de/shop/product\\_info.php?products\\_id=144](http://www.schweglershop.de/shop/product_info.php?products_id=144)
- 4.4.8 Zugunsten von Fledermäusen ist zu beachten:  
Installation von Nisthilfen für Fledermäuse wird empfohlen; Modelle für Spaltenquartier s. unter: [http://www.schwegler-natur.de/portfolio\\_1395072079/fledermaus-wandsystem-3fe/](http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaus-wandsystem-3fe/)
- 4.5 Bodenschutz / Altlasten**
- 4.5.1 Das Plangebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis

Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) in die Qualitätsstufe Z 2 einzuordnen sind. Diese sind durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den ermittelten Schwermetallgehalten fallen insbesondere die erhöhten Bleigehalte des Bodens auf. Aufgrund der hier vorgefundenen (geogenen) Schwermetallbelastung ist eine Verwertung innerhalb des Bauvorhabens jedoch möglich. Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach der Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig. Nach Ziffer 6 (3) der VwV Bodenverwertung Baden-Württemberg (2007) ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technischen Bauwerken möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0\* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch den Fachbereich 440 - Wasser und Boden - des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald.

#### 4.5.2 Altlasten

1. Überschussmassen stellen Abfall dar. Diese können u.U. auf der Erdaushubdeponie Bollschweil entsorgt werden. Nähere Auskünfte erteilt die Abfallwirtschaft des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald.
2. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung gemäß KrWG vor einer entsprechenden Verwertung/Deponierung andernorts sind Überschussmassen durch einen fachkundigen Probenehmer im Allgemeinen auf die Parameter der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) zu untersuchen, ansonsten sind die Untersuchungsparameter mit dem jeweiligen Entsorger abzusprechen.
3. Nach Abschluss der Erdarbeiten sind die durchgeführten Maßnahmen in Form eines Kurzberichts zu dokumentieren und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vorzulegen (Inhalt u.a. Separation/Untersuchung des Erdaushubes und entsprechende Verwertung/ Entsorgung). Die Entsorgungsnachweise sind dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ebenfalls vorzulegen.
4. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der verbleibende belastete Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und im Sinne der Gesundheitsvorsorge mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt und dauerhaft eingesät werden.

#### 4.5.3 Allgemeine Bestimmungen

1. 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.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.

4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, 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.

5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

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

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

8. Befestigte Flächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen, Pflaster mit groben Fugen u. ä. zu versehen.

#### 4.5.4 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. 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).

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

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

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

5. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des „Merkblattes Bodenauffüllungen“ der LUBW (Heft 26 aus der Reihe Bodenschutz).

6. Nicht mehr benötigte befestigte Flächen um das Bestandsgebäude sind zu entfernen und nach fachgerechtem Einbau von Mutterboden zu begrünen.

## 4.6 Brand- und Katastrophenschutz

4.6.1 Die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von zwei Stunden ist sichergestellt bei einer Entnahme von mindestens zwei Hydranten. Im Umkreis von 300 m stehen mehrere Hydranten zur Verfügung. Das Rohrleitungsnetz ist als Ringleitungsnetz ausgebaut mit Dimensionen von DN 100 und DN 150.

4.6.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.

1-4). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV-Feuerwehrlflächen auszuführen.

#### 4.7 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäne Kiese und Sande der Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen. 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4.8 Deutsche Telekom GmbH

Der Planbereich ist telekommunikationstechnisch durch die Telekom versorgt. Eine Neuverlegung von Kommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Für die Anbindung des Neubaus sollte durch den Bauherrn so früh als möglich eine Information an unseren Bauherren-Service erfolgen an: Bauherren-Service [www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren), Tel. 0800 33 01903

Kirchzarten, den

Andreas Hall

Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

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

Planverfasser

#### **Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt.

Kirchzarten, den \_\_\_\_.

Andreas Hall  
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom \_\_\_\_.

Kirchzarten, den \_\_\_\_.

Andreas Hall  
Bürgermeister

**Anlage – Pflanzempfehlungen und Maßnahmen Artenschutz**

## 1. Einzelbäume als Ersatz für beseitigte Obstbäume

Als Einzelbäume zur Gestaltung der Freiflächen werden die im Folgenden genannten Baumarten empfohlen, die je nach Standort und Platzbedarf auszuwählen sind. Wenn der Baumstandort von befestigten Flächen umgeben ist, muss die Baumscheibe mind. 8 m<sup>2</sup> betragen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Größe
<b>Obstbäume</b>		
Apfel	in Sorten	mittelgroß (je nach Sorte)
Birne	in Sorten	mittelgroß (je nach Sorte)
Kirsche	in Sorten	mittel- hochwüchsig
<b>Laubbäume</b>		
Spitzahorn	Acer platanoides	hoch- und breitwüchsig
Echte Mehlbeere	Sorbus aria	mittelgroß
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	mittelgroß
Winterlinde	Tilia cordata	hoch- und breitwüchsig
Sommer-Linde	Tilia platiphyllos	hoch- und breitwüchsig

## 2. Herstellung und Bepflanzung bzw. Einsaat des Steinriegels/Steingartens

Als Lebensraum für Eidechsen ist ein Steinriegel oder Steingarten von mind. 20 m<sup>2</sup> Größe an sonnenexponierten Stellen herzustellen. Hohlräume als Verstecke sind dabei unerlässlich und können entweder durch entsprechend angeordnete größere Steine oder durch den Einbau von Wurzelstöcken oder deren Kombination entstehen. Der Stein- und Schotterkörper muss eine Tiefe von insges. ca. 50 cm erreichen, die Größe des Schotters soll zwischen 8 und 25 cm betragen, evtl. ergänzt von einzelnen größeren Steinen oder Wurzelstöcken. Unter der Steinschicht sind größere Sandlinsen einzubringen, die der Überwinterung und der Eiablage dienen. Der Schotterkörper ist teilweise ebenfalls mit Sand auszufüllen. Sandkörnung 0-2 mm, möglichst aus Gneisabbau (Granitsand verklebt leicht).

Eine benachbarte Anordnung mit den unten beschriebenen Brachestreifen ist erwünscht. Vegetationsfreie Stellen sollten ebenfalls, auch langfristig, vorhanden sein.

Zur Bepflanzung bzw. Einsaat eignen sich Kräuter sonniger, magerer Standorte wie Thymian, Rosmarin, Lavendel, Besenheide, Schwarze Königskerze, Besenginster, Grasnelke, Heidenelke, Bergsandglöckchen, Nachtkerze, Natternkopf, Karthäusernelke, Sandmohn, Kleines Habichtskraut, Großblütige Königskerze, Sandthymian, Johanniskraut, Echtes Labkraut, Skabiosen-Flockenblume, Rispen-Flockenblume, Taubenkropfleimkraut, Purpur-Fetthenne, Mauerpfeffer, Ochsenzunge, Hasenklee, Zypressenwolfsmilch, Rundblättrige Glockenblume u.a.

Weitere Information zur Anlage des Biotops findet sich z.B. unter

<https://www.naturgarten-anlegen.de/naturgarten-elemente/trockenbiotop>

[https://www.dglt.de/files/web/tier\\_des\\_jahres/2020/Zauneidechsen\\_Brosch%C3%BCre\\_Web.pdf](https://www.dglt.de/files/web/tier_des_jahres/2020/Zauneidechsen_Brosch%C3%BCre_Web.pdf)

### 3. Herstellung und Einsaat des Brachestreifens

Als Ersatz für den Verlust des Nahrungshabitats und der Fortpflanzungsstätten für verschiedene Arten (-gruppen) ist eine mind. 20 m<sup>2</sup> große Kiesfläche an einer sonnenexponierten Stelle herzustellen. Die Tiefe des Kies- und Sandkörpers soll ca. 30 – 50 cm betragen. Die Fläche kann als mind. 3 m breiter Saum ausgebildet werden. Kieskörnung ca. 20-100 mm, dazwischen einzubringende Sandlinsen mit Körnung 2-4 mm, möglichst aus Gneisabbau, vermischt mit einem geringen Oberbodenanteil.

Als Einsaat ist eine Wildblumenmischung für Wildbienen zu wählen, z.B.: „Wildblumenmischung für Wildbienen Nr. 12 und Nr. 13“ von der Firma Syringa-Samen, Hilzingen-Binningen (oder gleichwertig), zu beziehen unter:

<https://www.syringa-pflanzen.de/tipps-tricks/die-welt-der-pflanzen-und-kraeuter/wildbienen.html/>

Der NABU Dreisamtal stellt Information über geeignete Pflanzenarten bereit unter <https://www.nabu-dreisamtal.de/n%C3%BCtzliches-f%C3%BCr-wildbienen-co/>

Der Bewuchs ist einmal jährlich im September zu mähen. Dabei sind die Samen in den Streifen auszuschütteln und der Boden ist oberflächlich zu lockern. Weitere Angaben zur Pflege und zur Artensammensetzung sind unter o.g. Bezugsquelle zu finden.

Ist eine dauerhafte Wiese gewünscht, kann eine Wildblumenmischung mit ausdauernden Arten als Ergänzung hinzugefügt werden, z.B. Mischung 06a „Magerwiese“ von Syringa, s.u. <https://www.syringa-pflanzen.de/catalogsearch/result/?category=9&q=06a+magerwiese>

Der Bewuchs ist dann max.. 2 x jährlich ca. im Juni und September/Okttober zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen, nachdem die Samen ausgeschüttelt wurden, s.o.

Vegetationsfreie Bodenstellen und die Benachbarung mit dem Steinriegel sind erwünscht, s.o.