

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES „OBERE NEUMATTEN“,
GEMARKUNG BALLRECHTEN DER GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

SATZUNGSFASSUNG | 23. JUNI 2022

KOMMUNE:

GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN
Alfred-Löffler-Straße 1, 79282 Ballrechten-Dottingen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Patrick Becker

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO THIELE
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20
E-Mail info@architekturbuero-thiele.de

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAU-
UNGSPLANES / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES „OBERE NEUMATTEN“,
GEMARKUNG BALLRECHTEN, GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN
SATZUNGSFASSUNG 23.06.2022

AZ: 1743_2022-06-23_SF_Bebauungsvorschriften.docx

Inhalt

I	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB und §6 BauNVO.....	4
2	Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB und §16ff BauNVO	5
3	Grundflächenzahl §9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 und §19 BauNVO.....	6
4	Vollgeschosse §16 BauNVO	6
5	Höhe der baulichen Anlagen §16 und §18 BauNVO.....	6
6	Überbaubare Grundstücksflächen §23 BauNVO	6
7	Bauweise §22 BauNVO	6
8	Stellung der baulichen Anlagen §9 (1) Nr. 2 BauGB.....	7
9	Nebenanlagen §14 und §23 BauNVO	7
10	Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten §9 (1) Nr. 4 BauGB.....	7
11	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt §9 (1) Nr. 4 und (6) BauGB	7
12	Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB	8
13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25 BauGB.....	10
II	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
1	Dächer §74 (1) Nr. 1 LBO.....	12
2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte §74 (1) Nr. 1 LBO	13
3	Solaranlagen §74 (1) Nr. 1 LBO	13
4	Fassaden §74 (1) Nr. 1 LBO	13
5	Einfriedungen §74 (1) Nr. 3 LBO	13
III	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE, HINWEISE	14
1	Geotechnik.....	14
2	Hinweis zu Erdwärmesonden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, FB 430/440 – Umweltrecht / Wasser & Boden vom 26.01.2022.....	15
3	Altlasten	15
4	Erdmasseausgleich	15
5	Pflanzgebot und andere städtebauliche Gebote	16
6	Abwasserbeseitigung	16
7	Bodenschutz	17
8	Denkmalschutz	18
9	Klimaschutzgesetz.....	19
	AUSFERTIGUNG	20
	ANHANG	21

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes „Obere Neumatten“ gelten folgende textliche Festsetzungen:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. 698), zuletzt geändert §§ 5 und 102a durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | §9 (1) NR. 1 BAUGB UND §6 BAUNVO

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO

- 1.2 Gemäß §1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach §6 (2) Ziffer 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß §1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.4 Gemäß §12 (3a) BauGB wird in entsprechender Anwendung von §9 (2) BauGB festgesetzt das im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | §9 (1) NR. 1 BAUGB UND §16FF BAUNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Obergrenze bestimmt durch die Festsetzung von:
- a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO,
 - b) der Zahl der Vollgeschosse nach §20 BauNVO,
 - c) der Höhe baulicher Anlagen nach §18 BauNVO,
- 2.2 Die Festsetzung erfolgt durch den entsprechenden Eintrag in der Nutzungsschablone im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil / Lageplan und ergänzende textliche Bestimmungen unter Ziffern 3 bis 5 dieser Vorschriften.
- 2.3 Das Vorhaben darf, die im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil / Lageplan und die in den Bebauungsvorschriften zur 1. Änderung festgesetzten maximalen Maße nicht überschreiten.

3 GRUNDFLÄCHENZAHL | §9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §16 UND §19 BAUNVO

Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Gemäß §19 (4) Satz 2 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. §19 (4) Satz 4 BauNVO bleibt unberührt.

4 VOLLGESCHOSSE | §16 BAUNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag gemäß §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN | §16 UND §18 BAUNVO

5.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß §18 BauNVO in Verbindung mit §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der maximalen Gebäudehöhe über Normalnull (NN) für den Änderungsbereich mit 316,50 m üNN festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand (Giebelwand) mit der Oberkante der Dachhaut (First).

5.2 Die maximale Gebäudehöhe darf mit haustechnisch bedingten Aufbauten (Schornsteine, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen u.ä.) um max. 1,5 m überschritten werden.

6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN | §23 BAUNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil / Lageplan durch Angabe von Baugrenzen festgesetzt.

7 BAUWEISE | §22 BAUNVO

Die Bauweise wird gemäß §22 (2) BauNVO durch Planeintrag festgesetzt als:

- offene Bauweise (o)

8 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN | §9 (1) NR. 2 BAUGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil / Lageplan durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung eingetragen. Die Abweichung von den eingetragenen Hauptfirstrichtungen darf nicht mehr als 3° betragen. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude ist die Stellung frei.

9 NEBENANLAGEN | §14 UND §23 BAUNVO

Soweit Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO gleichzeitig Gebäude darstellen (Nebengebäude) sind diese nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche.

10 GARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFahrTEN | §9 (1) NR. 4 BAUGB

10.1 Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren und der im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil / Lageplan mit **Ga** gekennzeichneten Fläche zulässig.

10.2 Offene, nicht überdeckte Stellplätze können auch auf den nichtüberbaubaren Flächen angelegt werden.

10.3 Die im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil / Lageplan eingetragene Grundstückszufahrt ist verbindlich.

11 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT | §9 (1) NR. 4 UND (6) BAUGB

Die Grundstücksgrenze zur L125 ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

12 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN, ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | §9 (1) NR. 20 BAUGB

12.1 Freiflächen mit wassergefährdender Nutzung

Freiflächen, von deren Nutzung eine Wassergefährdung ausgehen kann, z.B. durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen etc.), sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen. Ihre Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu überdachen und an das Schmutzwassersystem anzubinden. Im Havariefall muss der unkontrollierte Abfluss zum öffentlichen Kanal unterbunden werden können (z.B. Außerbetriebnahme Pumpstation, Schieber).

12.2 Reduzierung der Flächenversiegelung

Befestigte Flächen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.

Die Stellplatzflächen und grundstücksinternen Wegeflächen (nicht jedoch Hauptfahrgassen und ähnlich frequentierte oder hohen Belastungen ausgesetzte Vorbereiche) müssen wasserdurchlässig (Abflussbeiwert $\leq 0,6$) befestigt werden, z.B.:

- Pflaster mit Rasenfuge,
- wassergebundene Decke,
- Schotterrasen,
- wasserdurchlässiger Pflasterbelag.

Die Richtlinien der SLG, Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, sind zu beachten. Bei zu öffentlichen Flächen geeigneten Verkehrsflächen ist grundsätzlich eine Entwässerungsrinne einzubauen, die dann an die, dem Grundstück zugehörigen Entwässerungsleitung angeschlossen sein muss.

Für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen), sind entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen abweichende Oberflächenausführungen zugelassen.

12.3 Schutz der Umwelt vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern

Nichtbeschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind unzulässig, da insbesondere aufgrund von Alterungsprozessen, aber auch durch sauren Regen Metallionen gelöst und in die Umwelt emittiert werden. Für untergeordnete Dachflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

12.4 Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser

Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts-, Hof- und Terrassenflächen ist über Retentionszisternen zurückzuhalten und nur mit gedrosseltem RW-Abfluss schadlos in die öffentliche RW-Kanalisation bzw. den Vorfluter einzuleiten. Der hierbei maximal zulässige RW-Drosselabfluss (Basisabfluss) errechnet sich aus der natürlichen Gebietsabflussspende mit 25 l/(sha) multipliziert mit der rückwärtig angeschlossenen Einzugsgebietsfläche A_{red}. Das vorzuhaltende Retentionsvolumen ist für das 10-jährliche Niederschlagsereignis zu bemessen.

12.4.1 Für den Fall extremer Regenfälle ist ein Notüberlauf zum öffentlichen Regenwasserkanal (oder direkt zum öffentlichen Gewässer) vorzusehen. Somit erfolgt das zusätzliche Anspringen des Notüberlaufes erst für seltenere Niederschlagsereignisse als T = 10 Jahre.

12.4.2 Die Retentionsanlagen sind auf der Grundlage der DWA-Arbeitsblätter A 117 und A138 zu dimensionieren und herzustellen.

HINWEIS:

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DWA-Arbeitsblätter A 117 und A138 sind bei der DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef, erhältlich.

12.5 Insektenschonende Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Fluginsekten sind für alle Einrichtungen der Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung von Wegeflächen, Stellplätzen, Fassadenbeleuchtung) ausschließlich insektenschonende Lichtquellen (z.B. Natrium-Dampf-Lampen) zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen. Nach oben abstrahlende Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

12.6 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des §44 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölzarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sofern die Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden müssen, ist rechtzeitig vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

13 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | §9 (1) NR. 25 BAUGB

13.1 Es sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden (siehe Pflanzliste im Anhang). Davon sind 2 Bäume entsprechend dem Planeintrag im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil / Lageplan entlang der öffentlichen Straße zu pflanzen (Standort zwingend), für die übrigen Bäume können die Standorte frei gewählt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Bereits auf

dem Grundstück vorhandene und verbleibende Bäume sind auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume anrechenbar.

- 13.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Die Anlage von Schottergärten sind keine zulässigen Verwendungen. Kies-, Schotter- oder sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind daher für die Gestaltung unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folien oder Vlies sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig oder bei der Sanierung in Gebieten mit Schwermetallbelastung.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. 698), zuletzt geändert §§ 5 und 102a durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 DÄCHER | §74 (1) NR. 1 LBO

- 1.1 Zugelassen sind ausschließlich Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der einzelnen Dachflächen.
- 1.2 Die Dachneigung für geneigte Dächer ist im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil / Lageplan festgesetzt.
- 1.3 Bei unmittelbar an das Hauptgebäude herangebauten Garagen, überdachten Stellplätze und Nebengebäuden sowie bei der Angrenzung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden untereinander, muss die Dachneigung der Bauwerke mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sich die Dachflächen nicht gegenseitig überschneiden.
- 1.4 Ansonsten gilt: Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude oder eingeschossige Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig, diese sind, soweit es sich nicht um Terrassen oder verglaste Abdeckungen handelt, zu begrünen. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von §5 (6) 1. und 2. LBO sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

2 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE | §74 (1) NR. 1 LBO

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig, sofern es sich nicht um Solaranlagen (Kollektoren, Photovoltaik) handelt.

3 SOLARANLAGEN | §74 (1) NR. 1 LBO

Solaranlagen (Kollektoren, Photovoltaik) und vergleichbare Schrägverglasungen im Dachbereich sind so anzuordnen oder auszuführen, dass keine unzumutbare Blendwirkung durch Sonnenlichtreflexionen für die umgebende Bebauung entsteht.

4 FASSADEN | §74 (1) NR. 1 LBO

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. Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

5 EINFRIEDUNGEN | §74 (1) NR. 3 LBO

Einfriedungen sind nur zulässig in Form frei wachsender Büsche. Geschnittene Hecken und Hecken aus Koniferen sind unzulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE, HINWEISE

1 GEOTECHNIK

1.1 Nach der digitalen Geologischen Karte Baden-Württemberg kommt im Plangebiet die Geologische Einheit „Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm“ vor.

1.2 Hinweis zur Geotechnik des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 31.01.2022

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan wird wie folgt empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösssedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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.

2 HINWEIS ZU ERDWÄRMESONDEN DES LANDRATSAMTES BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD, FB 430/440 – UMWELTRECHT / WASSER & BODEN VOM 26.01.2022

Sollten Erdwärmesonden geplant werden, so sind diese hier nur im Quartär bzw. aufgrund der anzunehmenden geringen Mächtigkeit des Quartärs vermutlich gar nicht möglich.

3 ALTLASTEN

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Umweltrecht zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4 ERDMASSEAusGLEICH

4.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. §3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf dem Grundstück verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

4.2 Sofern ein Erdmassenausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten.

- 4.3 Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

5 PFLANZGEBOT UND ANDERE STÄDTEBAULICHE GEBOTE

Auf die Anwendbarkeit der städtebaulichen Gebote §175 bis §179 BauGB, insbesondere auf die Regelungen des im Zusammenhang mit den Begrünnungsvorschriften stehenden Pflanzgebotes nach §178 BauGB wird hingewiesen.

6 ABWASSERBESEITIGUNG

- 6.1 Die Abwassersatzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist zu beachten.
- 6.2 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

7 BODENSCHUTZ

7.1 Allgemeine Bestimmungen

- 7.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 7.1.2 Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 7.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 7.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 7.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 7.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- 7.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

7.2 Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden

- 7.2.1 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.
- 7.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 7.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 7.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

8 DENKMALSCHUTZ

- 8.1 Der Bebauungsplan grenzt an das Areal eines merowingerzeitlichen Gräberfeldes. Es ist möglich, dass auch im Plangebiet archäologische Funde und Bodenfunde auftreten.
- 8.2 Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 84.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) ist deshalb mindestens 4 bis 6 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesamt für Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß §20 DSchG unverzüglich des Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Bei rechtzeitiger Einbindung des Landesamt für Denkmalpflege (möglichst 4 bis 6 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten) lassen sich Verzögerungen der Arbeiten weitgehend vermeiden.

9 KLIMASCHUTZGESETZ

§ 8a „Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg:

(1) Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn

1. beim Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 01. Januar 2022
oder
2. beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 01. Mai 2022

der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kenntnisgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen.

(2) Die Pflicht nach Absatz 1 Satz 1 gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 01. Januar 2023 begonnen wird.

Der Gemeinderat hat am die Satzung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes „Obere Neumatten“ bestehend aus den Bebauungsvorschriften und dem Deckblatt zum Zeichnerischen Teil / Lageplan beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ballrechten-Dottingen, den.....
Bürgermeister, Patrick Becker

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ballrechten-Dottingen, den.....
Bürgermeister, Patrick Becker

Rechtskräftig nach §10 BauGB i.V.m. §74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom

Ballrechten-Dottingen, den.....
Bürgermeister, Patrick Becker

Pflanzliste für Pflanzgebote (lokale Obstbaumsorten)**1. Wirtschafts-/ Mostäpfel****Ältere Hauptsorten und Sorten mit größerer Verbreitung:**

Bittenfelder
 Boskoop (Typ "Müllheim" / "Roter Boskoop")
 Brettacher
 Champagner Renette
 Gewürzluiken
 Goldpamäne
 Gravensteiner (Typ "Rellstab")
 Hauxapfel
 Jakob Fischer
 Kaiser Wilhelm
 Rheinischer Bohnapfel
 (Rheinischer) Winterrambour
 Rote Sternrenette
 Roter Bellefleur
 Schweizer Glockenapfel
 (Weißer) Klarapfel
 Antonowka
 Börtlinger Weinapfel
 Brauner Matapfel
 Gartenmeister Simon
 Gehrers Rambour
 Grüner Gulderling
 Joseph Musch
 Lanes Prinz Albert
 Linsenhofener Renette
 Maunzenapfel
 Rheinischer Krummstiel
 Sauergrauech
 Schafnase
 (Schöner von) Wiltshire
 Sonnenwirtsapfel
 St. Pauler Weinapfel
 Thurgauer Weinapfel
 Welschisner

Südbadische Lokalsortenaus dem Breisgau:

Kohlenbacher ("Purpurroter Zwiebelapfel")
 Aujäger
 Christkindler
 Freiburger Renette
 Martinskracher
 Oberländer Himbeerapfel

aus dem Markgräflerland:

Maicher
 Erdbeerapfel
 Wachsrenette

aus dem Höhengebiet von Schwarzwald und Baar:

Blumberger Langstiel
 Leipferdiger Langstiel
 Schwarzwälder Renette
 Trenklesämling

aus der Ortenau:

Dundenheimer Schätzler
 Ulmer Polizeiapfel

Sonstige:

Hofstetterle
 Zabergäu Renette
 Engelsberger
 Gehrers Rambour
 Roter Eiserapfel

2. Wirtschafts-/ Mostbirnen**Ältere Hauptsorten und Sorten mit größerer Verbreitung:**

Bayerische Weinbirne
 Boscs Flaschenbirne
 Gelbmöstler
 Gellerts Butterbirne
 Grüne Jagdbirne
 Oberösterreichische Weinbirne
 Palmischbirne ("Böhmische Birne")
 Pastorenbirne
 Schweizer Wasserbirne
 Stuttgarter Geißhirtle

Lokalsorten des Regierungsbezirks Freiburg:aus dem Markgräflerland:

Fäßlebirne
 Späte Muskateller
 Pratteler Hasenbirne
 Würgelbirne

von Baar und westlicher Voralb:

Große Sommer Russelet ("Junkersbirne")

Wilde Eierbirne
Bartholomäusbirne
Bestebirne
Großer Katzenkopf
Kirchensaller Mostbirne
Luxemburger Mostbirne

3. Kirschen

Brennkirschen:

Benjaminler
Dollenseppler
Rotstieler
Schwarzer Schüttler
Wölflisteiner
Didi
Sauerhäner
Schwarze Königin (Herkunft: Kaiserstuhl)
Stetteimer

Sauerkirschen:

Morellenfeuer
Schattenmorelle
Ämli
Leitzkauer Preßsauerkirsche
Schwäbische Weinweichsel

4. Pflaumen

Deutsche Hauszwetschge
Große Grüne Reneklode
Haferpflaume
Löhrpflaume
Nancy Mirabelle
Zibarten ("Zibärtle")
Bühler (Früh-)Zwetschge
Kandeler Zuckerzwetsche
Schöne von Löwen
Wangenheims Frühzwetsche
Wagenstadter Schnapspflaume

5. Quitten

Portugiesische Birnenquitte
Lescovac "Riesenquitte"
Champion

6. Walnüsse

Nr. 26
Weinsberg 1
Nr. 175

7. Haselnüsse

Webbs Preisnuss
Wunder von Bollweiler
Nottinghams Fruchtbare

Ebenso überlegenswert sind z.B. Mispel und Speierling.