

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche 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 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 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet (SO) „Landhaus Ettenbühl“ (§ 11 BauNVO)

Das SO „Landhaus Ettenbühl“ dient in Ergänzung zum vorhandenen Landschaftspark der Unterbringung der nachfolgend aufgeführten Nutzungen mit allen erforderlichen Anlagen und Einrichtungen:

- Pflanzenzucht und Pflanzenverkauf
- Schulungen und Veranstaltungen
- Beherbergung
- Gastronomie
- Betreiber- und Personalwohnen

Zulässig sind insbesondere:

- bauliche Anlagen, die der Pflanzenzucht mit -versand und -verkauf oder dem Schulungsbetrieb mit den erforderlichen Veranstaltungsräumen dienen
- der Verkauf von überwiegend selbst erzeugten Waren (Pflanzen). Die Außenverkaufsfläche (außerhalb von Gebäuden) wird auf 3.500 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden wird auf 500 m² begrenzt. Auf 5 % der gesamten Verkaufsfläche ist der Verkauf von nicht selbst erzeugten gärtnerischen Handelswaren (z. B. Pflanzkübel, Vasen, Blumenzwiebeln, Saatgut, Erden, Dünger, Pflanzenschutzmittel, gartenbauspezifische Werkzeuge, Garten-, bzw. Arbeitskleidung, Stoffe, Schreibwaren und Bücher, pflanzliche Wellnessprodukte, Haushaltswaren und Dekoartikel) zulässig.
- bis zu fünf Wohnungen mit einer maximalen Wohnfläche von insgesamt 500 m² (Summe der Wohnflächen aller Wohnungen) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem

Landhaus Ettenbühl zugeordnet sind

- ein Beherbergungsbetrieb (z. B. Bed & Breakfast) mit einer maximalen Anzahl von 18 Gästezimmern, der dem Landhaus Ettenbühl zugeordnet ist
- Schank- und Speisewirtschaften, die dem Landhaus Ettenbühl zugeordnet sind
- ein Betriebshof mit den zur Pflege und zum Unterhalt des Landschaftsparks erforderlichen baulichen Anlagen
- offene Kfz-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze sowie deren Zufahrten

1.1.2 **Sondergebiet (SO) „Parkplatz“ (§ 11 BauNVO)**

Das SO „Parkplatz“ dient der Unterbringung eines Parkplatzes für die Besucher des Landschaftsparks, Kunden und Gäste des Landhauses Ettenbühl.

Zulässig sind

- offene Kfz- und Fahrrad-Stellplätze sowie deren Zufahrten
- Überdachungen von Stellplätzen in Form von Photovoltaikanlagen

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen sowie den Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert (Höchstmaß) der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.3 **Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO) – Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)**

1.3.1 Im SO „Parkplatz“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

1.3.2 Im SO „Landhaus Ettenbühl“ wird gemäß Planeintrag eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

1.3.3 Die Grundflächenzahl im SO „Landhaus Ettenbühl“ darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen und oberirdischen Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden. Im Übrigen bleibt § 19 (4) BauNVO unberührt.

Hinweis:

Nicht überdachte Terrassen und Freisitze sind – im Unterschied zu Balkonen – den Nebenanlagen zuzuordnen.

1.4 **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird auf 9,0 m festgesetzt.

1.4.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes.

1.4.3 Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

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

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig sind.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

1.7.1 Oberirdische Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und sonstige Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gemäß Planzeichnung zulässig.

1.7.2 Oberirdische, offene Kfz-Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze und Rangierflächen sind im gesamten SO „Parkplatz“ sowie im gesamten SO „Landhaus Ettenbühl“ zulässig.

1.7.3 Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt beträgt 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.8 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.8.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Rosenzucht sowie als Landschaftspark. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie Möblierungen und Gestaltungselemente (z. B. Außenspielanlagen, Spielgeräte, Gartenpavillons, Sitzgelegenheiten, Pergolen, Wasserbassins) sind zulässig.

Hinweis:

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie von Möblierungen und Gestaltungselemente im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV-Höchstspannungsfreileitung (Fläche R2) ist mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

1.8.2 Wege innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Ausnahmsweise sind bis zu einer Fläche von insgesamt 500 m² wasserundurchlässig befestigte Wege- und Platzflächen zulässig, sofern dies aus funktionalen oder technischen Gründen erforderlich ist.

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

1.9.1 Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern (z. B. Hauptzufahrt auf das Betriebsgelände).

1.9.2 Bauliche Anlagen mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 80 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen (Mindesthöhe bewurzelbares Substrat

12 cm). Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

1.9.3 Tote Einfriedungen wie bspw. Zäune, Gitter etc. sind mit mindestens 0,1 m Bodenabstand herzustellen.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.10.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind als Pflanzbindungen zu erhalten. Die Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß den Pflanzlisten 1 oder 2 zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm).

1.10.2 Gehölze innerhalb des in der Planzeichnung mit Pflanzbindung festgesetzten Bereichs sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Sträucher zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.

1.11 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.11.1 Entsprechend der Planzeichnung sind die Flächen R1 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers der Gasleitung zu belasten.

1.11.2 Innerhalb der Flächen R1 sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher zulässig.

1.11.3 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R2 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers der 380 kV-Höchstspannungsfreileitung zu belasten.

1.11.4 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R3 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers der 20 kV-Freileitung zu belasten.

1.11.5 Innerhalb der Flächen R2 und R3 ist die Errichtung baulicher Anlagen stets mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen.

Hinweis:

Auf die Sicherheitsvorschriften zur 380 kV-Höchstspannungsfreileitung unter Ziffer 4.12 sowie zur 20 kv-Freileitung unter Ziffer 4.13 wird verwiesen.

Anhang: Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Zulässig sind ausschließlich heimische, hochstämmige Obstbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zum Pflanzzeitpunkt.

Beispiele für Obstbaumsorten:

| | |
|-----------------------|---|
| Äpfel | Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio |
| Birnen | Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne |
| Kirschen | Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische |
| Nussbäume | Walnuss |
| Pflaumen / Zwetschgen | Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita |

Pflanzliste 2

Zulässig sind nur standortgerechte, landschaftstypische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zum Pflanzzeitpunkt. Es muss sich um in Bad Bellingen heimische Baumarten aus dem Herkunftsgebiet Nr. 6 handeln (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002).

| | |
|---------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Quercus petraea</i> | Trauben-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |

Pflanzliste 3

Zulässig sind nur standortgerechte, in Bad Bellingen heimische, landschaftstypische Straucharten aus dem Naturraum 201 (Markgräfler Hügelland) und dem Herkunftsgebiet 6 (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002). Die Sträucher müssen zum Pflanzzeitpunkt eine Höhe von mindestens 60 cm aufweisen, die Qualität muss 2x verpflanzt entsprechen.

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gewöhl. Pfaffenhütchen |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Quercus petraea</i> | Trauben-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Echte Hunds-Rose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |
| <i>Ulmus minor</i> | Feld-Ulme |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |

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 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

- 2.1.1 Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer, sowie Pultdächer mit allseitigen Dachüberständen festgesetzt. Der Mindestdachüberstand beträgt 0,2 m.
- 2.1.2 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Außerdem sind Dachbegrünungen zulässig (siehe Ziffer 1.9.2). Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.
- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich in blendfreier Ausführung und nur auf und an Gebäuden sowie Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen bei Dachneigungen ab 35° nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Im SO „Landhaus Ettenbühl“ sind zwei Werbeanlagen (freistehend oder an Gebäuden) mit jeweils einer maximalen Ansichtsfläche von 3 m² und zusätzlich drei Fahnenmasten mit jeweils einer maximalen Ansichtsfläche von 6 m² zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten.
- 2.2.3 Fahnenmasten dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
- 2.2.4 Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.
- 2.2.5 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind nicht zulässig.
- 2.2.6 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu

begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum optisch abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

- 2.4.1 Die Höhe der toten Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 2,0 m über Geländeoberkante.
- 2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.4.3 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m.
- 2.4.4 Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

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

- 2.6.1 Das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Gelände breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.
- 2.6.2 Ist eine Versickerung nicht möglich, kann das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen oder Retentionsmulden zurückgehalten werden. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln, zu speichern und zeitverzögert, gedrosselt abzuleiten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Lage im Quellenschutzgebiet

- 3.1.1 Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone III des Quellenschutzgebietes „QSG 010H Bad Bellingen: Markus-Therme (I), Leodegarquelle (II) und Therme III“. Die für das Quellenschutzgebiet aufgestellten Schutzbestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung sind zu berücksichtigen.

4 HINWEISE

4.1 Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich

Bauarbeiten innerhalb des Schutzstreifenbereichs der Ferngasleitungen dürfen nur unter kontinuierlicher fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden. Vor Baubeginn ist die Leitungsbetreiberin (OGE) zu kontaktieren.

4.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

4.3 Artenschutz

Vögel

- Die Rodung von Gehölzen und Arbeiten an Gebäuden müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung bzw. vor den Arbeiten von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Vorhandene künstliche Nisthilfen müssen ebenfalls zu den oben genannten Zeiten aus den Eingriffsbereichen entfernt und in störungsfreien Bereichen wieder angebracht werden.
- Bei der Rodung von Gehölzen bzw. der Entfernung von Gebäudestrukturen ist auf eventuelle Bruthöhlen für den Haussperling zu achten. Nachweislich genutzte Höhlen müssen im Verhältnis 1:1 ersetzt werden.

Fledermäuse

- Falls Bäume wider Erwarten gefällt oder Gebäude zukünftig abgebrochen oder saniert werden müssen, sollten diese Maßnahmen, falls möglich, in den Wintermonaten stattfinden.
- Falls dies nicht möglich ist, müssen die konkret zu beseitigenden Bäume oder die für einen Umbau oder Anbau vorgesehenen Gebäudestrukturen kurz vor den Eingriffen gesondert begutachtet werden. Falls sich hier konkrete Hinweise auf besondere Quartierstrukturen oder eine Quartiernutzung für Fledermäuse ergeben (z. B. Baumhöhlen, Einflugmöglichkeiten in einen Dachstuhl, spezielle Fassaden- oder Spaltenstrukturen etc.) muss der Gutachter die weiterhin erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. auch Ausgleichsmaßnahmen festlegen.
- Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld von Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege betroffen ist. Falls eine Betroffenheit festgestellt wird, sind entsprechende Ersatznstmöglichkeiten bzw. Quartiere zu schaffen.
- Falls Bäume aus bestehenden Linearstrukturen entnommen werden, darf die entstehende Lücke nicht größer als 20 Meter werden bzw. es müssen

kompensierende Ersatzpflanzungen erfolgen.

- Bei der zukünftigen Ausleuchtung der Gesamtanlage darf sich der Ist-Zustand nicht wesentlich verändern. Beleuchtungen neu eingerichteter Wohn- oder Übernachtungseinheiten sollten fledermausgerecht erfolgen, d. h. bei Verwendung von entsprechend geeigneten Lichtquellen ist auf eine flächige Ausleuchtung der Plätze und Wege zu verzichten.
- Ausleuchtungen bisher nicht beleuchteter Bereiche sollten vermieden werden, damit diese Bereiche wie gehabt als Nahrungshabitate für Fledermäuse zur Verfügung stehen. Auch eine Ausleuchtung eventueller Flugrouten entlang des Mühlenbachs, entlang der nördlichen Birkenreihe sowie entlang der Mammutbaum-Allee muss vermieden werden.
- Eventuell innerhalb der Eingriffsbereiche vorhandene Vogelnistkästen (auch durch Fledermäuse nutzbar) sollten im Winter umgehängt und an ungestörten Stellen wieder aufgehängt werden.

Reptilien

- In Bereichen und Strukturen, die ggf. als Überwinterungshabitate für Reptilien dienen, dürfen während der Wintermonate keine Erdarbeiten etc. stattfinden, durch die in der Winterruhe befindlichen Tiere gefährdet werden könnten.
- Größere Erdarbeiten dürfen je nach Witterung erst mit Beginn der Aktivität der Reptilien ab Mitte/Ende März erfolgen, da die Reptilien in diesem Zeitraum nicht mehr im Winterschlaf verharren und ausreichend fluchtfähig ist.
- Anschließend müssen die Tiere aus diesen Bereichen vergrämt werden. Im Früh-jahr erfolgt die Vergrämung mit der Folienauslegung bzw. einer Überdeckung durch Rindenmulch.
- Die Vergrämung erfolgt frei und ungerichtet in die Umgebung. Eine Errichtung von Schutzzäunen und Leitkorridoren ist nicht nötig, insofern direkt anschließend an die Vergrämung die Eingriffe erfolgen.
- Die Rückwanderung der Tiere in den Gefahrenbereich der Baustelle muss durch das Aufstellen von Schutzzäunen vermieden werden.

4.4 Beleuchtung

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Durch örtliche und zeitliche Reduzierung der Beleuchtung sowie das Anbringen von Verdunklungsmöglichkeiten an Fenstern sollen Lichtabstrahlungen an oder aus Gebäuden in die freie Landschaft vermieden werden.

4.5 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 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen aus Auenlehm, Löss sowie Holozänen Abschwemmmassen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

Der Löss und die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, das unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

4.7 Bodenschutz

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 ha einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

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.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) 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 Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die

Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

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 des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.8 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken 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.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,

- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

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

4.9 Photovoltaikpflicht

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei Neubauten oder grundlegender Dachsanierung gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und auf die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

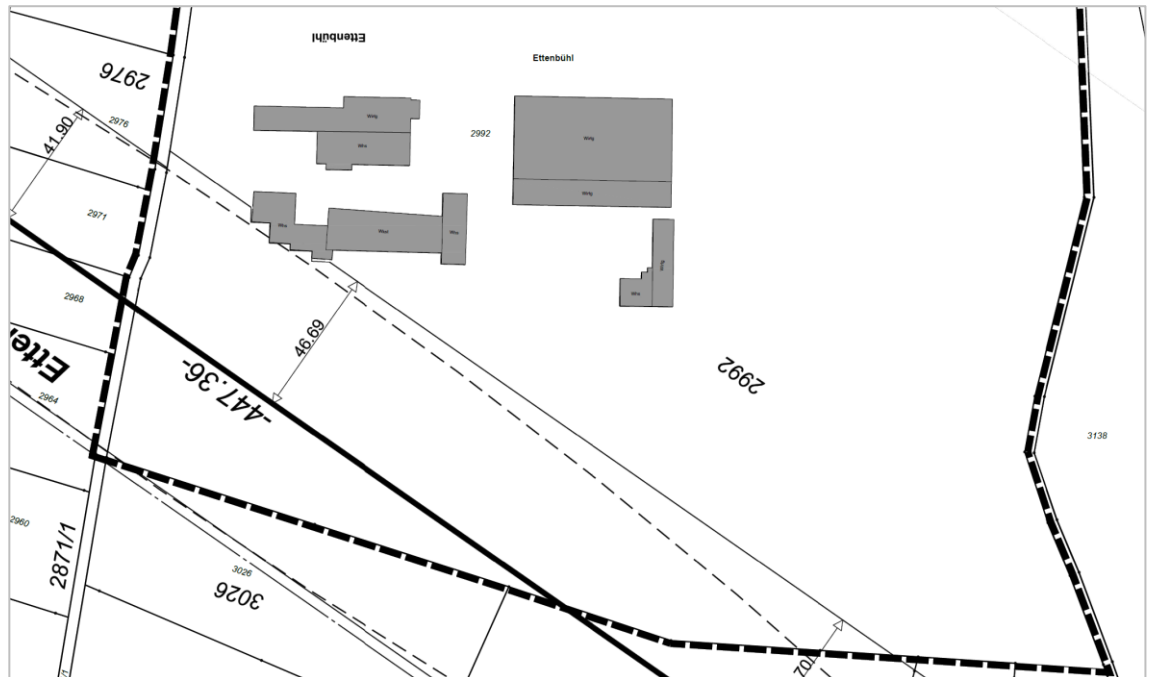
4.10 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

4.11 Anlage von Kellern

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um die Bauwerke und deren Anschluss an die Regen- oder Schmutzwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

4.12 Sicherheitsvorschriften zur 380 kV-Leitungsanlage



Verlauf der 380 kV-Freileitung (dicke Linie) mit ihrem Schutzstreifen (durchgezogene Linie) sowie ihrem technischen Schutzstreifen (gestrichelte Linie)

Sicherheitsvorschriften im Schutzstreifen:

Im Bereich des Schutzstreifens sind bauliche Nutzungen stets mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Die nach der DIN EN 50341 geltenden Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Die maximal zulässigen Höhen von baulichen Anlagen sind in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber festzulegen. Vor Bauausführung sind den Leitungsbetreibern die entsprechenden Planunterlagen zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.

Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV-Leitungsanlage ist nach Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig. Sollte eine Zustimmung erfolgen, ist der Nachweis zu erbringen, dass die PV-Anlage nach DIN VDE 0100 errichtet wurde.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitungsanlage, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.

Antennen, Baucontainer, Blitzschutzanlagen, Fahnenmaste, Gerüste, Kamine, Laternenmasten, Werbetafeln u. a. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber aufgestellt werden. Der Mindestabstand von 5 m von der Oberkante von Beleuchtungsmasten (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen ist einzuhalten. Dies ist auch bei der Aufstellung von Beleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen.

Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben.

Im Bereich von Höchstspannungsfreileitungen können im Nahbereich Auswirkungen durch elektromagnetische Felder auftreten. Insbesondere wird darauf hingewiesen,

dass u. a. bei elektronischen Geräten Störungen durch die magnetischen 50-Hz-Felder von Höchstspannungsfreileitungen auftreten können. Der Leitungsbetreiber haftet nicht für den Ausfall oder die fehlerhafte Funktion von Geräten.

Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsfreileitungen TA-Lärm-relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen. Um daraus entstehenden Immissionen vorzubeugen, empfehlen wir den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen bei der Gestaltung der Gebäudeaußenteile zu prüfen.

Sicherheitsvorschriften im technischen Schutzstreifen:

Innerhalb des technischen Schutzstreifens der 380 kV-Höchstspannungsfreileitung sind Geländeänderungen mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Im technischen Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird (DIN VDE 0105-100 6.4.4.102 und Tabelle 103). Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u. a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Der Schutzabstand ist bereits bei der weiteren Ausführungsplanung (z. B. Kranstellplatz) zu beachten.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine direkte Gefährdung besteht aber nicht. Um Sekundärünfälle zu vermeiden, ist im Bereich der Höchstspannungsfreileitung darauf zu achten, dass sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune und Fertigungsmittel (Kran, Steiger, LKW o. a.) ausreichend geerdet sein müssen, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern.

4.13 Sicherheitsvorschriften zur 20 kV-Freileitung

Der nach DIN VDE 0105-100 bzw. DGUV Vorschrift 3 erforderliche Mindestabstand (Schutzabstand) bei Nieder-/ Mittel-/ Hochspannungsleitungen zwischen den äußersten Teilen von Personen, Baumaschinen, Baugerüsten, Bauhilfsmitteln und dergleichen und dem nächstliegenden Leiterseil muss eingehalten werden (3 m bei Anlagen über 1kV und bis einschl. 110 kV Nennspannung). Hierbei ist zu beachten, dass sowohl Freileitungs- als auch Kranseile ausschwingen und sich gegenseitig annähern können. Lässt sich bei den geplanten Arbeiten oben erwähnter Abstand nicht einhalten, ist der Leitungsbetreiber zu verständigen. Während der Bauarbeiten ist dafür zu sorgen, dass auch unbeabsichtigt keine Personen oder Gegenstände in den Gefahrenbereich der Leitung gelangen können.

Der Leitungsbetreiber ist umgehend zu verständigen, wenn

- Hebezeuge, Fördergeräte und andere Baumaschinen, die eine Höhe von 4,0 m überschreiten, im Bereich des Gefährdungsbereiches fahren oder befördert werden müssen
- Tiefbauarbeiten in der Nähe von Maststandorten durchgeführt und dabei Kabel,

Erder oder Fundamente freigelegt bzw. beschädigt werden

- beim Errichten oder Betrieb von Baumaschinen und Bauhilfsmitteln, deren Teile in den Gefährdungsbereich (innerhalb des Schutzabstandes bzw. Schutzstreifens) gelangen können.

Muss die Leitung abgeschaltet werden, dürfen die Arbeiten nur begonnen bzw. fortgesetzt werden, wenn der Leitungsbetreiber dafür die Freigabe erteilt hat.

Bad Bellingen, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Dr. Carsten Vogelpohl

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 Bad Bellingen 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 _____.

Bad Bellingen, den

Bad Bellingen, den

Bürgermeister
Dr. Carsten Vogelpohl

Bürgermeister
Dr. Carsten Vogelpohl