

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nrn. 3.-5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.3 Für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Räume, nicht jedoch vollständige Gebäude zulässig.

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

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

- Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH), (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Als maximale Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) (Hauptgebäude) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die festgesetzte Straßenhöhe.
- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand / äußere Dachhaut.
- 1.3.4 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

- 1.3.5 Bei Gebäuden mit einem Flachdach von 0 bis maximal 5° gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe. Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Flachdächern um 0,50 m überschritten werden.
- 1.3.6 Für die Ermittlung der festgesetzten Straßenhöhe (Festsetzung 1.3.2) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) maßgebend; zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten ist linear zu interpolieren. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt. Bei Grundstücken, die nur über den Wendehammer erschlossen werden, ist die nächstgelegene eingetragene Straßenhöhe maßgebend.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Entsprechend der Planzeichnung gilt im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern.
- 1.5 Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen; bei Zeltdächern (ZD) und Flachdächern (FD) beziehen sich die Einträge auf die Traufe.
- 1.5.2 Bei Hauptgebäuden darf von der angegebenen Firstrichtung maximal 5° abgewichen werden. Nebengebäude und untergeordnete Dächer können eine andere Firstrichtung aufweisen.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Zonen zulässig. Offene Kfz- und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.6.2 Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,5 m bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der Baufenster und den dafür vorgesehenen Zonen zulässig.

Hinweis:
Für bauliche Anlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.9 Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.9.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese mit Hangwasserabfluss“ ist als Wiese anzulegen. Der Wasserabfluss des Hangwassers ist zu dauerhaft zu gewährleisten.
- 1.9.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belastende Flächen sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

1.11 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 in Verbindung mit § 9 (3) BauGB)

- 1.11.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelags in der Fahrbahnmitte.
- 1.11.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen kann aus technischen Gründen bis zu +/- 10,00 cm abgewichen werden.

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

- 1.12.1 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, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.12.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.12.3 Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdamplampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

1.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.13.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens drei heimische Sträucher aus der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.13.2 Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- 1.13.3 Für die gemäß Planeintrag festgesetzten Baumstandorte sind hochstämmige Laubbäume aus der Pflanzliste (Mindeststammumfang 12-14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.13.4 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten von bis zu 3 Metern in begründeten Fällen

(Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zulässig sind.

- 1.13.5 Die Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindestdiefe: 1,5 m) zu pflanzen - gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“.
- 1.13.6 Für Bäume an öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² bzw. entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. In begründeten Ausnahmefällen können die angegebenen Maße unterschritten werden. In diesem Fall ist der Wurzel- und Stammbereich der Bäume zusätzlich durch andere Maßnahmen (z. B. Schutzbügel) vor Überfahren zu schützen.

Hinweise:

Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste im Anhang gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Für Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

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

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°, Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° und ausschließlich im WA2 auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind bei Hauptgebäuden begehbare Terrassen und untergeordnete Nebendächer wie Eingangsüberdachungen, Wintergärten usw.
- 2.1.2 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache (0° - 5° Dachneigung) und flachgeneigte Dächer (5° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Widerkehren und Zwerchhäuser. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Herstellung einer Widerkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 2.1.4 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune, schwarze bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig. Dachbegrünungen sind bei allen Dachformen zulässig. Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) und flach geneigte Dächer (5° bis 15° Dachneigung) der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und zu pflegen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10cm. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden (siehe Pflanzliste).
- 2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.
- 2.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Sichtbare Wandhöhe (§74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Im WA1 und WA2 darf die bergseitige sichtbare Wandhöhe an den Wohngebäuden maximal 6,0 m betragen. Die talseitige sichtbare Wandhöhe darf an den Wohngebäuden maximal 9,0 m betragen. Bei den Wohngebäuden im WA3 darf die

bergseitige sichtbare Wandhöhe maximal 5,0 m betragen. Die talseitige sichtbare Wandhöhe darf an den Wohngebäuden maximal 8,0 m betragen.

- 2.2.2 Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme), wobei das Giebdreieck unberücksichtigt bleibt. Die Wandhöhe kann im Bereich von Vorbauten und untergeordneten Bauteilen etc. ausnahmsweise überschritten werden.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise:

Grünflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut bzw. Wildsaaten anzulegen.

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

2.4 Müllbehälterstandorte

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen 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).

2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Zufahrtsverbot. Hier sind Einfriedungen bis 1,60 m zulässig.
- 2.5.2 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Maschendraht, Holz- oder Drahtzäune zugelassen. Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.5.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Gestaffelte Stützmauern (Terrassierungen) sind jeweils bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zueinander aufweisen. Die Zwischenräume sind zu begrünen.
- 2.5.4 Stützmauern sind entweder in Naturstein (Kantenlänge ≤ 80,0 cm) und Trockenbauweise auszuführen oder ganzflächig zu begrünen.

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

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

2.7 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

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

3.2 Artenschutz

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

3.3 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, usw.) 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) 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.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3.4 Grundstücksentwässerung

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Biederbach abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten. Belastetes Niederschlagswasser ist vor Einleitung in den Regenwasserkanal zu behandeln. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

3.1 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Der Einbau eines Filterelements an der Einleitung in den Bach NN-MI3 wird empfohlen. Die Einleitungsstelle ist zudem so zu gestalten, dass keine Möglichkeit zur zusätzlichen Erosion entsteht.

3.2 Starkregen

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers / Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf die Notwendigkeit einer hochwasser- bzw. starkregen-angepassten Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) wird hingewiesen.

Insbesondere sind die Eigentümer im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die als Flutweg dient, zur Schaffung geeigneter Schutzmaßnahmen beispielsweise im Bereich der Lichtschächte verpflichtet.

3.3 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des kristallinen Grundgebirges (Paragneis).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 Bau-grubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

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 Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. 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.
- 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.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731

„Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

3.5 Abfallrecht / Abfallwirtschaft

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Der anfallende Erdaushub bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sollte im Rahmen einer Abfallvermeidung als Erdmassenausgleich verwendet werden. Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten.

Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartiger Erdaushub eingelagert werden kann.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.6 Grünflächenplanung

Auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse sollte verzichtet werden.

3.7 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.

3.8 Netze BW GmbH

Die Lage bestehender Leitungen mit ihren zugehörigen Hausanschlüssen ist bei den weiteren Planungen und der Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Plangebiet liegen Leitungen der Netze BW GmbH (siehe Planzeichnung). Diese Leitungen werden aktuell nicht mehr genutzt. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind von den Baufirmen Lagepläne einzuholen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden: Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07941)932-449, Fax.(07941)932-366, Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de.

Die geltenden Rechtsvorschriften und die anerkannten Regeln der Bautechnik sind zu beachten. Der sichere Betrieb der Leitungen und Anlagen darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Bei Neubauvorhaben ist jegliche Veränderung der Leitungen mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.

Biederbach, den 20.09.2022


Rafael Mathis
Bürgermeister



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

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 Biederbach übereinstimmen.

Biederbach, den 20.09.2022



Rafael Mathis
Bürgermeister



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 21.09.2022.

Biederbach, den 21.09.2022


Rafael Mathis
Bürgermeister



4 ANHANG

Pflanzliste

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebiets

Heimische Laubbaumarten

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 (20) m)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Heimische Straucharten

<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

Obstbäume

<i>Malus domestica</i>	Holzapfel
<i>Malus</i> in Sorten	Bittenfelder
	Bohnapfel
	Boskop
	Brettacher
	Jakob Fischer

Rhein. Krummstiel
Spätblühender Wintertafelapfel
Teuringer Rambour

Pyrus communis
Pyrus in Sorten

Birne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Oberöster. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Wilde Eierbirne
Wildling von Einsiedeln

Prunus avium

Vogelkirsche

Empfohlene Pflanzenarten für die Dachbegrünung

Gräser u.a.

Briza media

Carex flacca

Festuca cinerea

Koeleria glauca

Melica ciliata

Phleum phleoides

Gewöhnliches Zittergras

Blaugrüne Segge

Blauschwingel

Blaugrünes Schillergras

Wimper-Perlgras

Steppen-Lieschgras

Kräuter u.a.

Euphorbia cyparissias

Campanula-Arten

Dianthus-Arten

Sedum-Arten

Thymus-Arten

Zypressen-Wolfsmilch

Glockenblume

Nelken

Fetthenne (für eine schnelle Deckung)

Thymian