

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1.4 KFZ-Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- 1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
- 1.4.2 Offene KFZ-Stellplätze sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulässig.
- 1.4.3 Photovoltaik-Überdachungen wie z.B. von offenen KFZ-Stellplätzen sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulässig.
- 1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Nrn. 1. und 2. BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist die festgesetzte Baugrenze im zeichnerischen Teil.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- 1.7.2 Kfz- Stellplätze sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 1.7.3 Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.7.4 Kupfer, Zink oder Blei sind als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.7.5 Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zulässig.
Hinweis: Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- und Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von Bewegungsmeldern erfolgen.
- 1.7.6 Die öffentliche Grünfläche ist als artenreiche und extensiv genutzte Fettwiese anzulegen und zu pflegen. Das Grünland ist zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist unzulässig. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.
- 1.7.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist als Wiesenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Eine Anzahl der Schnitte pro Jahr wird hier nicht vorgegeben, das Mahdgut ist aber stets abzuräumen.

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

- 2.1.1 Das Dach des Hauptgebäudes ist mit einer Neigung von 20° bis 45° auszubilden.
- 2.1.2 Die Dacheindeckung muss in einer rotbraunen bis braunen oder grauen bis antrazitfarbenden Eindeckung erfolgen. Als Dacheindeckung ist auch eine extensive Dachbegrünung zulässig. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- 2.1.3 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) dürfen die tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten und sind aus blendfreiem Material herzustellen. Siehe hierzu Ziffer 1.2.2.

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

- 2.2.1 Glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

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

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

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

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen mit einem Mindestvolumen von ___m³ zu sammeln. Der Drosselabfluss in die Vorflut (Aiternbach) muss mindestens ___ l/s betragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein Oberflächenwasserkonzept erstellt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf einsprechend aufgenommen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) 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.

3.2 Boden

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

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

3.3 Mantelverordnung

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

3.4 Aufschüttungen/Auffüllungen

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

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

Aufschüttungen/Auffüllungen auf Grundstücken, die zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) dienen, dürfen nur mit Bodenmaterialien entsprechend DIN 19 731 vorgenommen werden. Die betreffenden Bodenmaterialien dürfen dazu keine Schadstoffgehalte über den in Anhang 2, Punkt 4, BBodSchV genannten Vorsorgewerte

enthalten. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht zu Auffüllungen verwendet werden, die später als durchwurzelbaren Bodenschicht dienen (Grünfläche, Rasenfläche etc.).

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

3.5 Bohrungen

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

3.6 Regenwassernutzungsanlagen

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

3.7 Starkregen

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut, sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden sollen.

3.8 Radonvorsorge

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

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

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

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

3.9 Grundwasser

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

3.10 Gewässerschutz

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

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

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

3.11 Klimaanpassung

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

3.12 Gebäudemobilitätsinfrastruktur-Gesetz

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

3.13 Landwirtschaftliche Emissionen

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

Gemeinde Aitern, den

Manfred Knobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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 Aitern übereinstimmen.

Aitern, den __.__.____

Manfred Knobel
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 __.__.____

Manfred Knobel
Bürgermeister

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

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

Zulässig sind:

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

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