

Die folgenden Änderungen und Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beziehen sich mit Ausnahme der Ziffer 4.1.2.4, welche sich auf den gesamten Geltungsbereich bezieht, auf den Änderungsbereich (Deckblattbereich). Die bestehenden, nicht von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71))

2. Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Landesbauordnung und Gemeindeordnung. Siehe Ziffer 1.

2.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

Die Ziffer 2.2.1. wird wie folgt ergänzt.

Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt.

Zulässige Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Ziffer 2.2.2. wird wie folgt ergänzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) wird die maximale Gesamthöhe bei Gebäuden mit Flachdach (Neigung von 0° bis 5°) auf 10 m festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ziffer 2.4. wird wie folgt ergänzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) sind nur nicht überdachte KFZ-Stellplätze in der speziell festgesetzten Zone (ST) zulässig.

2.9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9.3. F 2 Öffentliche Grünfläche

Ziffer 2.9.3. wird wie folgt geändert:

F 2 öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche F 2 sind innerhalb des Gewässerrandstreifens mindestens 6 standortgerechte Ufergehölze zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Folgende Arten sind aufgrund der Gewässernähe zu bevorzugen: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Salweide (*Salix caprea*) und Fahlweide (*Salix rubens*).

Zusätzlich ist auf der öffentlichen Grünfläche eine Einsaat mit gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 10, Biotoptyp „Fettwiese“) durchzuführen. Die Fettwiese ist zweimal jährlich zu mähen, eine Düngung ist nicht zulässig.

Ziffer 2.9.6 wird wie folgt neu eingefügt:

2.9.6 Befestigte Flächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) sind alle befestigten Flächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung wie Schotterrasen, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Dränsteine und Rasengittersteine auszuführen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß Landesbauordnung und Gemeindeordnung. Siehe Ziffer 1.

4.1.2.1. Dachform

Ziffer 4.1.2.1. wird wie folgt ergänzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) sind Hauptdächer ausschließlich als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Das oberste Dach ist zu mindestens 85 % -bezogen auf die Gesamtdachfläche-extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

4.1.2.3. Dachdeckung

Ziffer 4.1.2.3. wird wie folgt ergänzt:

Ausgenommen von den Vorschriften in den Absätzen 1 und 2 sind im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig, welche extensiv zu begrünen sind. Siehe hierzu Vorschrift in Ziffer 4.1.2.1.

4.1.2.4. Technische Dachaufbauten

Ziffer 4.1.2.4. wird wie folgt geändert:

Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), sind auf allen Dächern zulässig. Diese dürfen bei Hauptgebäuden mit Zeltdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach die realisierte Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Überschreitung der realisierten Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m -vertikal gemessen- zulässig.

Bei Hauptgebäuden mit Flachdach darf die realisierte Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Aufzugsüberfahrten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4.1.4. Wandhöhen

Ziffer 4.1.4. wird wie folgt ergänzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) darf die Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdach maximal 10 m in Erscheinung treten.

4.5. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Ziffer 4.5. wird wie folgt ergänzt:

Die Stellplatzverpflichtung findet für das Allgemeine Wohngebiet (Bereich C) keine Anwendung.

4.6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ziffer 4.6 wird für das Grundstück Flst. Nr. 593 wie folgt geändert:

Zur Vermeidung von Hochwasserspitzen muss das auf dem Grundstück Flst. Nr. 593 anfallende Niederschlagswasser z.B. in Retentionszisternen zurückgehalten werden. Die Ableitung in die Vorflut (Aulebach) erfolgt gedrosselt. Der Drosselabfluss darf maximal 1l/s betragen. Die Retention ist auf ein 10-jährliches Regenereignis zu dimensionieren.

Ziffer 4.7. wird wie folgt neu eingefügt.

4.7. Gebäudelängen

Für das Allgemeine Wohngebiet (Bereich A mit den Grundstücken Flst. Nrn. 52/1 und 52/2) wird die Gebäudelänge auf maximal 24 m festgesetzt.

5. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

5.1 Vögel – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Vögel sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.

5.2 Fledermäuse – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Fledermäuse sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten die durch die Planung wegfallenden Gehölze und Gebäude ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Nächtliche Bauarbeiten sollten möglichst vermieden werden. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind 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) zu wählen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung, in die umliegenden Bereiche, insbesondere in das Gewässer 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.

Zusätzlich wird vom Verfasser eine bauliche Integration von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren – beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen bzw. Fassadenröhren oder -quartieren – in die neuen Gebäude zur Erhöhung des Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen empfohlen. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

5.3 Reptilien – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Reptilien sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Einwandern von Reptilien in den Eingriffsbereich zu vermeiden, müssen alle potenziell von Reptilien nutzbaren Versteckstrukturen frühzeitig vor Eingriffsbeginn und während der Aktivitätszeit der Eidechsen (April bis September) von der Fläche vorsichtig und manuelle entfernt werden.
- Eine Ansiedlung von Reptilien während der Bauzeit im Plangebiet muss unterbunden werden. Demzufolge ist während der Bauarbeiten das Neuschaffen geeigneter Habitate für Reptilien, wie z. B. die längerfristige Anlage von Anhäufungen wie Erdaushüben zu vermeiden. Zudem muss die Vegetation auf der gesamten Fläche dauerhaft kurzgehalten werden.

5.4 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 WHG 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.

5.5 Grundwasserschutz

Ergänzend zu Ziffer 5.8 der Hinweise im Ursprungsbebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung darstellt und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig ist.

5.6 Altlasten und Bodenschutz

Es auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2022) hingewiesen:

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt Nr.	Bearbeitungsstand	Altlasten-relevanz
1	Großflächige schädliche Veränderung	Teilfläche 1	08577-001	Erkundet, BN 3	Fall wird eigenüberwacht
2	Großflächige schädliche Veränderung	Teilfläche 2	07572-001	Erkundet, BN 3	Fall wird eigenüberwacht
3	Altstandort	AS Sägewerk Fischer	04795-000	Erkundet, BN 2	B- Entsorgungsrelevanz
4	Altstandort	AS Gütermann und Co. Ziegelei	04691-000	Erkundet, BN 2	B-Neubewertung bei Nutzungsänderung



Zu Nr. 1 und 2) Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der abgegrenzten schädlichen Bodenveränderung durch den historischen Bergbau. Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen, die entsorgungsrelevant sind. Es ist im Ober- und Unterboden von Bleigehalten zwischen 100 und 250 mg/kg im Feststoff des Bodens auszugehen.

Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der oben genannten Standorte 1 bis 4 anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

Mit der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade und Bodentiefen eingehalten sind.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Standorten Nr. 3 und 4 ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen zur Erstellung des Bebauungsplangebiets „Alte Ziegelei“ sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

5.7 Abfallrecht

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.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

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.

In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

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 (z.B. bei Rückbau/Umbau, Erschließungsarbeiten ec.) 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.

Getrennt zu sammeln und zu entsorgen sind nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) die beim Abbruch anfallenden Fraktionen aus Glas, Kunststoffen, Metallen einschließlich Legierungen, Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Holz, Dämmmaterialien, Bitumengemische und Baustoffen auf Gipsbasis.. Hierüber hat eine Dokumentation im Sinne von § 8 Abs. 3 GewAbfV zu erfolgen. Sollte eine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sein, ist dies entsprechend mit Begründung zu dokumentieren. Gemischte Abfälle sind einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage im Sinne der GewAbfV zuzuführen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ist im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich).

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451- 5203 o. 5216, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

5.8 Gesundheitsschutz

Die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gern. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden wird hingewiesen.

Zudem wird gem. § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hingewiesen (z.B. Sicherungseinrichtungen).

Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.

5.9 Kommunale Abfallwirtschaft

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

5.10 Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen" und "Auensand" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Paragneis" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des

Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeiportal zur Verfügung.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere wird auf das Geotop-Kataster verwiesen. Zu beachten ist auch das aktuelle Merkblatt für Planungsträger.

5.11 Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal 1-2-LGRBwissen beschrieben.

5.12 Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, 13 stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der

Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

5.13 Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

5.14 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

5.15 Stromversorgung

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (<http://www.netze.2bw.de/leitungsauskunft>) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze~.bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.

5.16 Vodafone

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Es ist zu beachten, dass aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden müssen.

5.17 Photovoltaikpflicht

Seit dem 1. Januar 2022 gilt die Photovoltaikpflicht in Baden-Württemberg. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, ist eine Kombination aus Photovoltaikanlage und Dachbegrünung vorzusehen.

Gemeinde Gutach im Breisgau, den 24.02.2026

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer

fsp.stadtplanung

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

Der 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 Gutach im Breisgau übereinstimmen.

Gemeinde Gutach i. Br., den 24.02.2026

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 25.02.2026.

Gemeinde Gutach i. Br., den 25.02.2026

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer