

BEBAUUNGSPLAN „REHAKLINIK GLOTTERBAD“
GEMEINDE GLOTTERTAL – GEMARKUNG OBERGLOTTERTAL

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

SATZUNGSFASSUNG | 16.05.2024

KOMMUNE:

GEMEINDE GLOTTERTAL

Talstraße 45, 79286 Glottertal

vertreten durch Herrn Bürgermeister Karl Josef Herbstritt

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO THIELE

Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Telefon 0761 12021-0 * Fax 0761 12021-20

E-Mail info@architekturbuero-thiele.de

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „REHAKLINIK GLOTTERTBAD“
GEMEINDE GLOTTERTAL – GEMARKUNG OBERGLOTTERTAL
SATZUNGSFASSUNG 16.05.2024

INHALT

I	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO	4
2	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO.....	5
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO	6
4	Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB	7
5	Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB	7
6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB	7
7	Pflanzgebot und Pflanzbindung für Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB.....	12
8	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB	13
II	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
1	Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO	14
2	Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr. 2 LBO.....	15
III	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE, HINWEISE	16
1	Pflanzgebot und andere städtebauliche Gebote	16
2	Artenschutz	16
3	Altlasten	17
4	Bodenschutz – Schwermetallgehalte aus historischem Bergbau	18
5	Baugrund	19
6	Bodenschutz	19
7	Erdmasseausgleich.....	23
8	Gewässerrandstreifen entlang des Badbächles	24
9	Denkmalschutz	25
10	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG BW)	25
11	Hinweis zur extensiven Dachbegrünung.....	26
12	Immissionen von der umgebenden Landwirtschaft	26
13	Externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	26
14	Stromversorgung	26
	AUSFERTIGUNG	27

ANHANG 1 ➤ PFLANZLISTE

ANHANG 2 ➤ NATURAL COLOR SYSTEM

IN ERGÄNZUNG ZUR PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

1.1 Sondergebiet (SO) Klinik – Rehaklinik

Zulässig sind:

- Rehakliniken
- Anlagen und Einrichtungen für die medizinische und berufliche Rehabilitation und Prävention,
- Arzt- und Massagepraxen sowie vergleichbare Einrichtungen des Gesundheitswesens,
- Betriebswohnungen für Inhaber und Personal (Sicherung über Baulast).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Obergrenze bestimmt durch die Festsetzung von:

- a) der Grundflächenzahl (**GRZ**) nach § 19 BauNVO,
- b) der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO,
- c) der Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO.

2.2 Die Festsetzung erfolgt durch den entsprechenden Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und ergänzende textliche Bestimmungen unter Ziffern 2.3 und 2.4 dieser Planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.3 Grundflächenzahl

2.3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag mit 0,3 festgesetzt.

2.3.2 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,2 überschritten werden darf.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

2.4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Firsthöhe über Normalnull (NN) in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt der Dachflächen bzw. bei Pultdächern der obere Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante Attika.

2.4.2 Die maximale Firsthöhe darf mit haustechnisch bedingten Aufbauten (Aufzugseinrichtungen, Schornsteine, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen u.ä.) und Solaranlagen um max. 2 m überschritten werden.

2.5 Vollgeschosse

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

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

3.1 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 (2) BauNVO durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt als:

- abweichende Bauweise (**a**),
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (**E**).

Die abweichende Bauweise ist grundsätzlich offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO kann eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen um max. 2 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten und die Abstandsflächen nach Landesbauordnung bzw. der seitliche Mindestgrenzabstand von 2,50 m eingehalten wird.

3.2.3 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten sowie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen zugelassen, soweit diese das umgebende Geländeneiveau einhalten und dauerhaft begrünt sind. Für die von anderen baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze, Terrassen, Wegen, u.ä.) eingenommenen Flächen entfällt dabei die Pflicht zur Begrünung.

3.2.4 Im Übrigen bleibt § 23 BauNVO unberührt.

4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE | § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

- 4.1** Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind überdachte, sonst allseits offene Stellplätze ohne Seitenwände, für diese gilt nachfolgende Ziffer 4.2.
- 4.2** Offene und überdachte Stellplätze (sonst allseits offen, ohne Seitenwände, z.B. Überdachung mit Photovoltaik) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung mit **St** bezeichneten Fläche für Stellplätze zulässig.
- 4.3** Offene und überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Sondergebiet zulässig.

5 PRIVATE GRÜNFLÄCHE | § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 5.1** Der in der Planzeichnung mit **P1** bezeichnete Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Zulässig sind ergänzende Gehölzpflanzungen, Ruhebänke und Informationstafeln zum Wegenetz, zur Klinik und zur Gemeinde und vergleichbare untergeordnete Einrichtungen.
- 5.2** Bei der in der Planzeichnung im Bereich des Gewässerschutzstreifens **S1** gelegenen privaten Grünfläche handelt es sich um ein Gewässerbegleitgrün.

6 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Maßnahmen auf der Entwicklungsfläche F1

Auf der in der Planzeichnung mit **F1** gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die bestehende Fettwiese ist durch eine angepasste Pflege zu einer arten- und blütenreichen Fettwiese zu entwickeln. Zielbiotop ist die Herstellung einer artenreichen Fettwiese mit Übergang zur mageren Fettwiese.

- Jährlich erfolgt auf der Fettwiese eine zweischürige Mahd mit Abtragen des Mahdguts. Die erste Mahd erfolgt im Juni nach Hauptblütezeit der bestandsbildenden Kräuter. Alternativ zur zweiten zulässigen Mahd kann im Herbst oder Winter eine extensive Beweidung mit Schafen durchgeführt werden bis der Aufwuchs weitgehend abgeweidet ist. Einzelne Stauden können über den Winter stehen bleiben. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden sind nicht zulässig.
- Auf der F1-Fläche erfolgt zusätzlich eine Einbringung von zwei **Totholzpyramiden**:
 - Die zu entfernenden Gehölze mit hochwertigen Strukturen sollen mit möglichst langer Stamm-, bzw. Astlänge abgesägt und die Wurzeln stammnah abgestochen werden und als Totholzhabitate mit stehendem Totholz einschließlich des vorhandenen Mulms in räumlich-ökologischem Zusammenhang wiedererrichtet werden. Hierzu werden die Stämme so steil wie möglich aneinandergestellt, damit die Aststummel verkeilen, und statisch mit einem Stahlseilring gesichert. Damit eine ausreichende Standsicherheit gewährleistet wird, soll die Totholzpyramide an geeigneten Stellen mit Erdreich angefüllt und ggf. mit Stahlankern im Boden befestigt werden. Hochwertiges Astmaterial soll zudem um die Pyramide herum aufgeschichtet werden, während hochwertige Spalten/ Astlöcher als natürliche Höhlen in den oberen Bereichen befestigt werden sollen.

6.2 Maßnahmen auf der Entwicklungsfläche F2

Auf der in der Planzeichnung mit **F2** gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Es ist eine halb offene Landschaft, in der die einzelnen Biotoptypen mosaikartig verteilt sind, zu entwickeln. Es sollen ca. 20-25% Sträucher, ca. 10-15% Brachflächen (z.B. Altgras, Stauden), ca. 20-30% dichtere Ruderalvegetation, ca. 20-30% lückige Ruderalvegetation mit sandigem, grabbarem Substrat, 5-10% Sonnungs- und Eiablageplätze sowie Winterquartiere (z.B. tief eingegrabene Altholzhaufen) vorhanden sein.

Im Speziellen sollen folgende Strukturelemente vorhanden sein:

- Holzdominierte Strukturelemente aus gemischten Altholzhaufen.
- Komplexe aus dickeren Ästen und Stämmen, Wurzelstubben etc.
- Wurzelstubben und dickere Stämme teilweise in den Boden eingraben, damit die Vertikalstruktur des Oberbodens vielseitig wird.
- Brombeergestrüpp oder sonstige Gehölzgruppen im Verbund mit den Holzstrukturen.
- Strukturreiche Krautschichten.
- Sonnenplätze aus Holz- oder Laubsubstraten, Altgras etc.
- Erdige, abgeöschte und grabbare Bodenbereiche mit Sand und Holz durchsetzt als Winterquartiere und Eiablagestellen.
- Zur Anlage und Materialbeschaffenheit der Totholzhaufen gilt folgendes:
 - Teile der zu rodenden Gehölze (größere Äste und Stämme, Wurzelstubben, z.T. auch Reisig) können zur Anlage der Totholzhaufen verwendet werden.
 - Für die Bereitstellung von Winterquartieren sollen einige Totholzhaufen mit stärkeren Ästen auch tiefer ins Erdreich reichen (ca. 0,7 – 1 m tief) und etwa 1 m höher sein als das Bodenprofil. Die Nordseite der Totholzhaufen kann hinterfüllt bzw. angedeckt werden.
 - Im Totholzhaufen dürfen sich keine Wasseransammlungen bilden. Es ist dafür zu sorgen, dass anfallendes Wasser abfließen kann.
 - In die Haufen ist sowohl kleineres Astmaterial aber auch Stammholz und Wurzelstubben einzubringen. Dickeres Stamm- und Astmaterial ist im Zentrum zu platzieren. Dünneres Astmaterial in den Randbereichen. Das Material ist möglichst dicht einzubringen.
 - Material aus Brombeeren- und Neophytenbewuchs darf nicht verwendet werden. Es ist nur Material gebietsheimischer Gehölze zu verwenden.
 - Maße für einen Totholzhaufen: Länge ca. 5 m, Breite ca. 3 m, Höhe ca. 2 m.

- Das Grünland ist wie folgt zu pflegen:
 - Die Flächen sind einmal jährlich für die Wiederherstellung der Grundstrukturen nach Vegetationsentwicklung Überwucherung, Zersetzung etc. zu pflegen.
 - Im Rahmen der Pflegeeinsätze sind dann zusätzlich durch partielles Mähen und Belassen ausgesuchter Altgrasbestände, Saumgesellschaften etc. die nötigen Vegetationsstrukturen zu gestalten.
 - Mahd grundsätzlich nur mit Motorsense in einer Mahdhöhe von mindestens 15 cm, idealerweise zu Zeiten nachweislicher Eidechsenaktivität.
 - Soweit erforderlich sind dominante Problempflanzen zu entfernen.

6.3 Reduzierung der Flächenversiegelung

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

Die Stellplatzflächen und grundstücksinternen Wegeflächen (nicht jedoch Hauptfahrgasen oder Tiefgaragenzufahrten und ähnlich frequentierte oder hohen Belastungen ausgesetzte Vorbereiche) müssen wasserdurchlässig befestigt werden, z.B.:

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

Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt (ausgenommen Dränasphalt), Beton oder dergleichen.

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

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

6.4 Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern

Um Bodenkontaminationen aus der Versickerung von Niederschlagswasser von metallgedeckten Dächern zu vermeiden, sind kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Andernfalls ist eine Versickerung des entsprechenden Dachflächenwassers unzulässig.

6.5 Außenbeleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht auszuführen und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Die Außenbeleuchtung ist ausschließlich auf die Wege und Aufenthaltsbereiche auszurichten.

Nächtliche Gartenbeleuchtungen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten von 22 bis 6 Uhr unzulässig, davon ausgenommen sind Straßen- und Wegebeleuchtungen. Die Zulässigkeit von Fassadenbeleuchtung ist in § 21 (2) NatSchG näher geregelt.

6.6 Dachbegrünung

Alle Flachdächer mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten oder Terrassen sind als Gründächer mit einer Vegetationsschicht von im Durchschnitt mind. 0,10 m Höhe auszubilden. (siehe dazu auch Ziffer 10 unter „III Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise“ dieser Bebauungsvorschriften) Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1 und 2 LBO sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

6.7 Fenster und Außenverglasungen

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von 3 m² durch geeignete technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig.

6.8 Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser

- 6.8.1** Soweit das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen auf den Grundstücksflächen nicht oder nur unzureichend versickert werden kann, ist es über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rückhaltebecken o.ä.) zurückzuhalten und nur mit gedrosseltem RW-Abfluss schadlos in die öffentliche RW-Kanalisation bzw. den Vorfluter einzuleiten. Der hierbei maximal zulässige RW-Drosselabfluss (Basisabfluss) errechnet sich aus der natürlichen Gebietsabflussspende mit $20 \text{ l/(s}\cdot\text{ha)}$ multipliziert mit der rückwärtig angeschlossenen Einzugsgebietsfläche A_{red} . Das vorzuhaltende Retentionsvolumen ist für das 10-jährliche Niederschlagsereignis zu bemessen. Unter Zugrundelegung der o.g. RW-Einleitungsbedingungen errechnet sich somit ein spezifisches RW-Retentionsvolumen erforderlich von $V_{\text{Retspez.}} = 4,0 \text{ m}^3 \text{ pro } 100 \text{ m}^2\text{-}A_{\text{red}}$.
- 6.8.2** Für den Fall extremer Regenfälle ist ein Notüberlauf zum öffentlichen Regenwasserkanal (oder direkt zum öffentlichen Gewässer) vorzusehen. Somit erfolgt das zusätzliche Anspringen des Notüberlaufes erst für seltenere Niederschlagsereignisse als $T = 10$ Jahre.
- 6.8.3** Die Retentions- und / oder Versickerungsanlagen sind auf der Grundlage der DWA-Arbeitsblätter A 117 und A 138 zu dimensionieren und herzustellen.

HINWEIS:

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DWA-Arbeitsblätter A 117 und A 138 sind bei der DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef, erhältlich. Sie können auch beim Bauamt der Gemeinde Glottertal eingesehen werden.

7 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG FÜR BÄUME, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung sind standortgerechte einheimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste im Anhang 1 dieser Bebauungsvorschriften zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten der Einzelbäume sind in begründeten Fällen zulässig.

Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch, gemäß der Pflanzenliste im Anhang 1 dieser Bebauungsvorschriften, nachzupflanzen.

7.2 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die in der Planzeichnung mit Pflanzbindung bezeichneten bestehenden Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch, gemäß der Pflanzenliste im Anhang 1 dieser Bebauungsvorschriften, nachzupflanzen.

Die Einzelbäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

8 MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN | § 9 (1) Nr. 21 BauGB

8.1 Die in der Planzeichnung mit Einschrieb **gr1/fr1/lr1** näher gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke mit den Nrn. 116, 116/1, 116/2, 117, 117/1, 117/2, 119, 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 und 120/1 zu belasten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke in Form eines Privatweges einschließlich der entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

8.2 Die in der Planzeichnung mit Einschrieb **gr2/fr2/lr2** näher gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke mit den Nrn. 116, 116/1, 116/2, 117/1 und 117/2 zu belasten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke in Form eines Privatweges einschließlich der entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN | § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dächer

1.1.1 Die Dachform und die Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine, in den Farbtönen ziegelrot bis erdbraun und anthrazitgrau unter Ausschluss von stark glänzenden / spiegelnden Oberflächen. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

1.1.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten oder Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

1.2 Fassaden

1.2.1 Verputzte Außenwandflächen sind als hell getönte Flächen auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %,
- Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

Die Erläuterung zum Natural Color System ist dem Anhang 2 zu diesen Bebauungsvorschriften zu entnehmen.

Abweichungen von den vorstehenden Bestimmungen für farblich abgesetzte Teilflächen, sind bis max. 10 % Fassadenanteil je Einzelgebäude zulässig.

- 1.2.2** Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig. PV-Anlagen sind nur in nichtspiegelnder Ausführung zulässig.

2 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN | § 74 (1) Nr. 2 LBO

- 2.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2** Selbstleuchtende Schilder sind nicht erlaubt.
- 2.3** Die Werbung ist auf die Zugangsebene beschränkt und sollte mit anderen Werbeanlagen zusammengefasst und farblich sowie gestalterisch aufeinander abgestimmt werden. Die Werbeanlage darf max. 1,0 m hoch und 2,0 m lang sein, ihre Oberkante darf die Zugangsebene (OK FFB) um max. 3,5 m übersteigen.
- 2.4** Schriften dürfen eine Höhe von 20 cm, Symbole eine Höhe von 30 cm und eine Gesamtlänge von 2,0 m nicht überschreiten.
- 2.5** Wegeleitsysteme und vergleichbare Hinweisbeschilderungen sind von den vorstehenden Vorschriften ausgenommen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE, HINWEISE

1 PFLANZGEBOT UND ANDERE STÄDTEBAULICHE GEBOTE

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

2 ARTENSCHUTZ

2.1 Vögel

2.1.1 Gehölze sollen ausschließlich im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelschonzeit, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar, entfernt werden. Gleiches gilt für Gebäudeabriss.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn vor geplanten Gehölzentfernungen und/oder Gebäudeabriss innerhalb der Vogelschonzeit (01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres) durch eine Begehung einer fachkundigen Person das Vorkommen von Vögeln geprüft wurde und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen wurden.

Ausnahmen sind bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2.1.2 Für den Verlust der 5 Nistplätze der Haussperlinge müssen im Plangebiet vorgezogen, d.h. vor Brutbeginn im Eingriffsjahr (bzw. Rodungsjahr) 10 Nisthilfen für Haussperlinge (z.B. Nisthöhle 2GR, Schwegler) im räumlich funktionalen Zusammenhang angebracht werden.

2.2 Fledermäuse

2.2.1 Gehölze, Gebäude und Gebäudeteile sollen nur in den Wintermonaten (November bis Februar) beseitigt werden. Ausnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfordern eine vorherige Begehung durch ein fachkundiges Büro, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Ausnahmen sind bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2.2.2 Im Plangebiet sind 5 Fledermaus-Sommer-Tagesschlafquartierkästen und (prophylaktisch) 3 Ganzjahres-Quartierkästen fachgerecht anzubringen. Alternativ können – unter Beratung durch einen Fledermausspezialisten – bereits in die geplanten Gebäude Spalten- und Höhlenquartiere im Dach und/oder der Hausfassade integriert werden.

2.3 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (S. 29-37 im Umweltbericht und detailliert im Artenschutzgutachten). Vor dem Zeitpunkt des Umsetzens müssen bereits funktionsfähige Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen.

2.4 Rodungszeiten / Bauzeitenregelung

Gemäß den Vorgaben zur Vermeidungsmaßnahme (S. 29-36 im Umweltbericht) sind verschiedene Vorgaben bei den Bauzeiten bzw. beim Abfang der Eidechsen zu berücksichtigen.

2.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen von Totholzkäfern, Reptilien sowie Fledermäusen und Vögeln sind verschiedene vorgezogene interne Ausgleichsmaßnahmen (S. 60-62 im Umweltbericht) vor dem Beginn der Bauarbeiten umzusetzen. Die umzusetzenden Maßnahmen sind den Festsetzungen zu entnehmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

3 ALTLASTEN

3.1 Die Altlastfläche „AS/EV-Tankstelle Glotterbad / Glottertal LKBH“ (07483-000) ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die Fläche liegt gemäß der Behandlung nach Altlastenbuch auf Beweinsniveau 1 (historischen Erhebung ohne technische Erkundung).

3.2 Die Altlastfläche „AS/Schießstand Sonnenbühl/Glottertal LKBH“ (BAK-Nr. 07501-000) auf dem Grundstück Flst. Nr. 5/15 Gemarkung Oberglottertal ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die Fläche wird nach Altlastenbuch auf Beweisniveau 1 mit Handlungsbedarf B, Kriterium Entsorgungsrelevanz, geführt (historische Erhebung ohne technische Erkundung).

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

Weiterhin ist im Bereich der vorstehend genannten Altlastflächen bei einem neuen Bauvorhaben mit anfallendem Erdaushub die Abfallfrage zu behandeln. Hierfür ist ein geeigneter Gutachter zur Begleitung eines geplanten Bauvorhabens einzuschalten. Eine Dokumentation mit Kurzbericht ist dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Wasser und Boden (FB 440) anschließend vorzulegen.

4 BODENSCHUTZ – SCHWERMETALLGEHALTE AUS HISTORISCHEM BERGBAU

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Planbereich Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) in die Qualitätsstufe Z2 einzuordnen sind. Diese sind durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung / Verwertung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Verwertung gelten die Regelungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) ggf. unter Berücksichtigung der Ziffer 6.3 der Verwaltungsvorschrift.

Der von solchen Ausschwemmungen betroffene Bereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5 BAUGRUND

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Paragneisen des kristallinen Grundgebirges. Diese werden in Tallage bzw. am Hangfuß von Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen, Holozänen Abschwemmmassen und Auensand mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

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

6 BODENSCHUTZ

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).

6.1 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach §7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.

- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen, insbesondere Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen, zu schützen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Ober- und Unterboden sind schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt werden und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und / oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und / oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Zwischenzulagernder Boden ist fachgerecht entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zu vermeiden.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19713) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc. - der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen.

Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend

trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik, z.B. mit einem Stechhublockerer, zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschieben (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (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.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

7 ERDMASSEAusGLEICH

- 7.1** Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 (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.

- 7.2** 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.

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

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

8 GEWÄSSERRANDSTREIFEN ENTLANG DES BADBÄCHLES

Zur Pflege der Landschaft ist entlang des Badbächles ein in der Planzeichnung mit **S1** näher bezeichneter Gewässerrandstreifen gekennzeichnet.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) sind die entsprechenden Flächen naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen, bzw. der entsprechende Bestand ist zu erhalten. Sie dürfen nicht gedüngt werden.

In dem Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 (2) WG, Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

In dem Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 (3) WG verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können;
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind;
3. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern;
4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen;
5. die Umwandlung von Grünland in Ackerland;
6. in einem Bereich von 5 m der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
7. in einem Bereich von 5 m die Nutzung als Ackerland; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren, sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Die zuständige Behörde kann gemäß § 29 (4) WG eine widerrufliche Befreiung von einem der aufgezählten Verbote erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.

Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die genannten Schutzfunktionen erfüllt.

9 DENKMALSCHUTZ

9.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 84.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscheiben, Mauerreste und ähnliches) bei Erdarbeiten zu Tage treten.

9.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen sind ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 83.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich hinzuzuziehen.

10 KLIMASCHUTZ- UND KLIMAWANDELANPASSUNGSGESETZ (KLIMAG BW)

10.1 Ergänzend zu den unter Ziffer 1.2.1 der Örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen zur Wahl heller Fassadenfarben wird empfohlen für die Außenhülle der Gebäude Materialien zu verwenden, die sich wenig aufheizen. Damit wird nicht nur der Kühlbedarf der Gebäude, sondern auch die Aufheizung der Umgebung reduziert.

Weiterhin wird aus den vorgenannten Gründen empfohlen, die Gebäudefassaden zu begrünen.

10.2 Auf § 23 „Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen“ des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

11 HINWEIS ZUR EXTENSIVEN DACHBEGRÜNUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikanlagen einer Dachbegrünung nicht entgegenstehen. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4 %. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.

12 IMMISSIONEN VON DER UMGEBENDEN LANDWIRTSCHAFT

Auf die von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.) wird ausdrücklich hingewiesen.

Diese sind ortsüblich.

13 EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETS

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten/Biotope und Boden werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig, die im Umweltbericht in Kapitel 9.1 konkretisiert werden. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist die räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich möglich. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11, Abs. 1, Satz 2, Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Glottertal und dem Eigentümer des von den Ausgleichsmaßnahmen betroffenen Grundstücks gesichert.

14 STROMVERSORGUNG

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten entsprechende Lagepläne bei der Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07641) 932-449, Fax (07641) 932-366, Mail: Leitungs-auskunft-Nord@netze-bw.de anzufordern.

Der Gemeinderat hat am 16.05.2024 die Satzung über den Bebauungsplan „Rehaklinik Glotterbad“ bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Glottertal, den
Bürgermeister Karl Josef Herbstritt

AUSFERTIGUNG

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

Glottertal, den
Bürgermeister Karl Josef Herbstritt

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

Glottertal, den
Bürgermeister Karl Josef Herbstritt

PFLANZLISTE ZU ZIFFER 7 DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 14 – 16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

1 Standortgerechte, heimische Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche*
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

* **Hinweis:** Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

2 Streuobstbäume

2.1 Apfelsorten

Bittenfelder Sämling	Kaiser Wilhelm
Blumberger Langstiel	Kohlenbacher / Christkindler
Brettacher	Landsberger Renette
Champagner Renette	Ontario
Danziger Kant	Öhringer Blutstreifling
Freiherr von Berlepsch	Rheinischer Bohnapfel
Gewürzluike	Rheinischer Winterrambour
Goldparmäne	Roter Berlepsch
Goldrenette von Blenheim	Roter Boskoop
Gravensteiner	Rote Sternrenette
Hauxapfel	Schweizer Orangenapfel
Jakob Lebel	Schöner von Boskoop
Jakob Fischer	Sonnenwirtsapfel

2.2 Birnensorten

Champagner Bratbirne	Sülbirne
Gelbmöstler Wahl'sche	Schnapsbirne
Oberösterreichische Weinbirne	Wilde Eierbirne
Stuttgarter Geißhirtle	
Schweizer Wasserbirne	

2.3 Quitten

Konstantinopler Apfelquitte
Portugiesische Birnenquitte
Cydoro Robusta

3 Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

4 Dachbegrünung (beispielhafte Vorschlagliste)

Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranbau, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat ohne Schadstoffe mit einer Schichthöhe von mindestens 10 cm (**heimische Arten fettgedruckt**)

4.1 Stauden

<i>Campanula portenschlagiana</i>	Dalmatiner Polster-Glockenblume
<i>Campanula poscharskyana</i>	Hängepolster Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke
<i>Gypsophila repens</i>	Teppich-Schleierkraut
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Saponaria ocymoides</i>	Kleines Seifenkraut
<i>Satureja montana ssp. illyrica</i>	Illyrisches Bohnenkraut
<i>Saxifraga paniculata</i>	Trauben-Steinbrech
<i>Sempervivum</i> -Hybriden	Dachwurz-Hybriden

4.2 Bodendecker/Flächenpflanzen

<i>Cerastium arvense</i>	Teppich-Hornkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Potentilla neumanniana</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sedum lydium</i>	Kleinasien-Sedum
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum kamtschaticum</i>	Kamtschatka-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Thymus doerferi</i> 'Bressingham'	Bressingham Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Kriechender Thymian

4.3 Gräser

<i>Festuca cinerea</i>	Blau-Schwingel
<i>Festuca punctoria</i>	Stachel-Schwingel
<i>Koeleria glauca</i>	Blaugraues Schillergras

4.4 Zwiebel- Knollenpflanzen

<i>Allium caeruleum</i>	Blau-Lauch
<i>Allium cernuum</i>	Nickender Lauch
<i>Allium flavum</i>	Gelber Lauch
<i>Allium senescens ssp. montanum</i>	Berg-Lauch
<i>Allium sphaerocephalon</i>	Kugel-Lauch
<i>Iris-Barbata-Nana</i> in Sorten	Kleine Bart-Iris in Sorten

Gemeinde Glottertal, den

.....
Bürgermeister Karl Josef Herbstritt

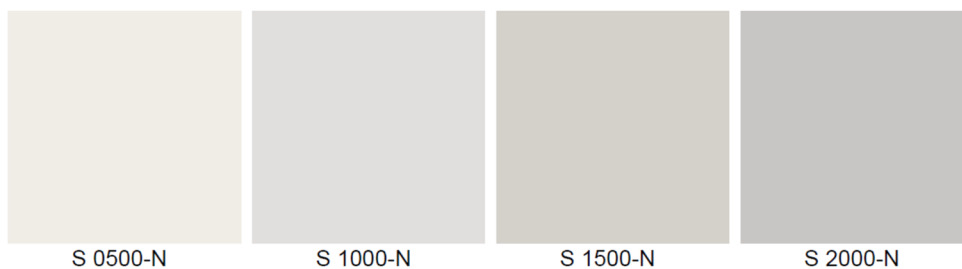
FARBSPEKTRUM ENTSPRECHEND DEM NATURAL COLOR SYSTEM (NCS)-NUMMERN ZU ZIFFER 1.2.1 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ANMERKUNGEN

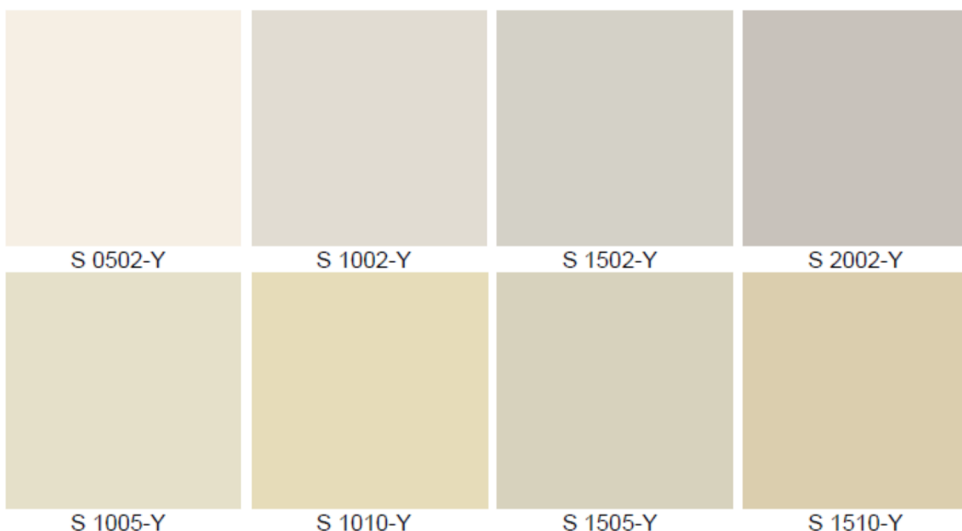
Die dargestellten NCS Farben sind nur Annäherungen an das physische NCS Farbmuster. Ausschlaggeben ist immer das physische NCS Farbmuster, zum Beispiel in Form einer Farbmustersammlung. Nicht jede Farbe, welche den Festsetzungen im Bebauungsplan entspricht, ist in der folgenden Übersicht enthalten. Das angegebene Farbspektrum dient zur Übersicht und dient der Erläuterung des schriftlichen Teils. Die Darstellung der Farben kann auf Grund der einzelnen Druckeinstellungen abweichen.

BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG

- 1. reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %**



- 2. Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbbrot mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.**



ANHANG 2 ZU ZIFFER 1.2.1 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
DES BEBAUUNGSPLANS „REHAKLINIK GLOTTERBAD“, GEMEINDE GLOTTERTAL
SATZUNGSFASSUNG 16.05.2024

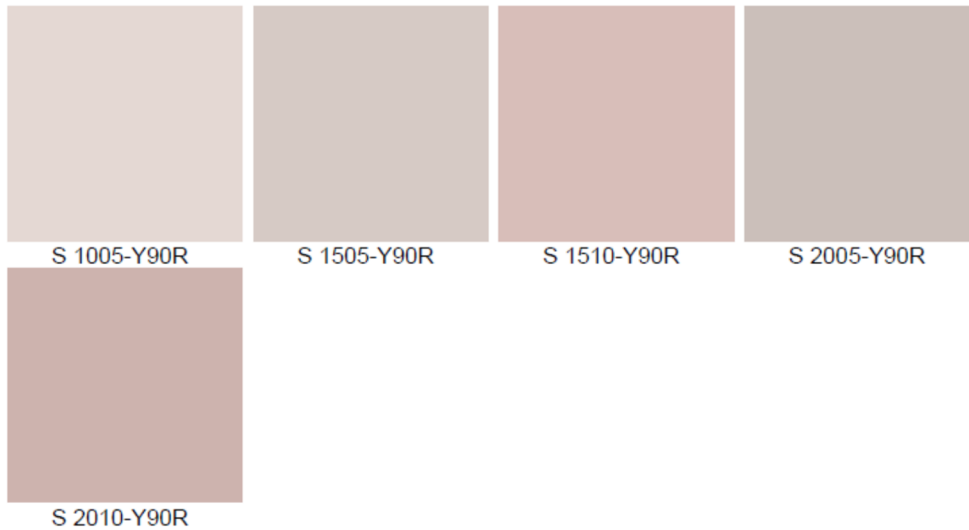


ANHANG 2 ZU ZIFFER 1.2.1 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
DES BEBAUUNGSPLANS „REHAKLINIK GLOTTERBAD“, GEMEINDE GLOTTERTAL
SATZUNGSFASSUNG 16.05.2024

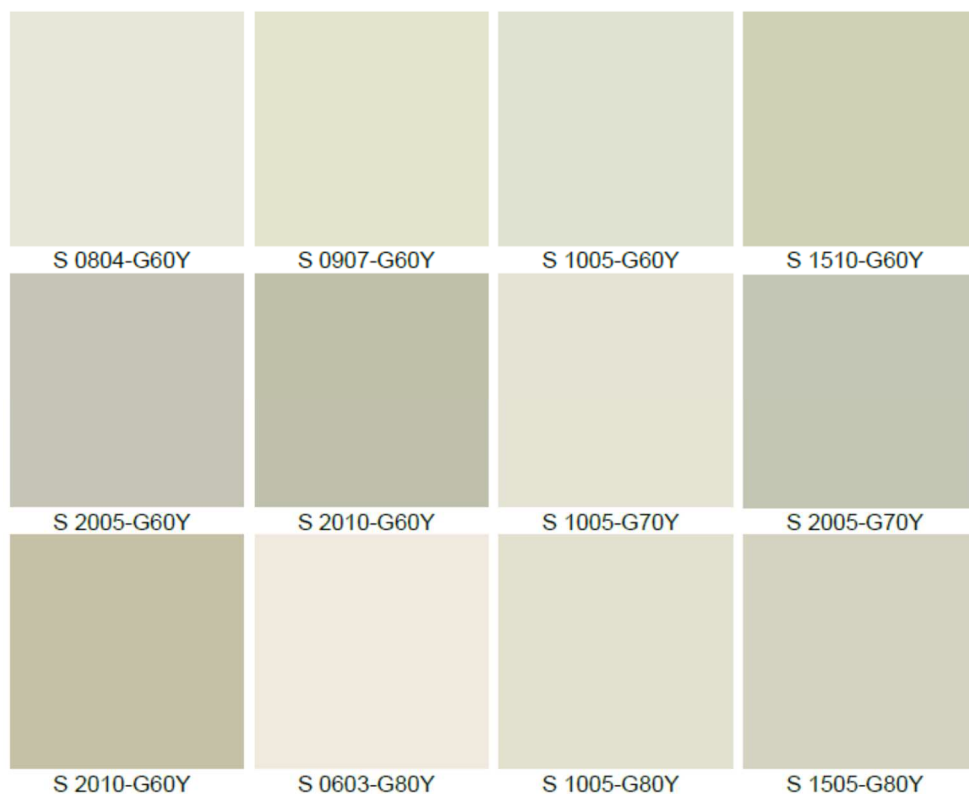


ANHANG 2 ZU ZIFFER 1.2.1 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
DES BEBAUUNGSPLANS „REHAKLINIK GLOTTERBAD“, GEMEINDE GLOTTERTAL
SATZUNGSFASSUNG 16.05.2024

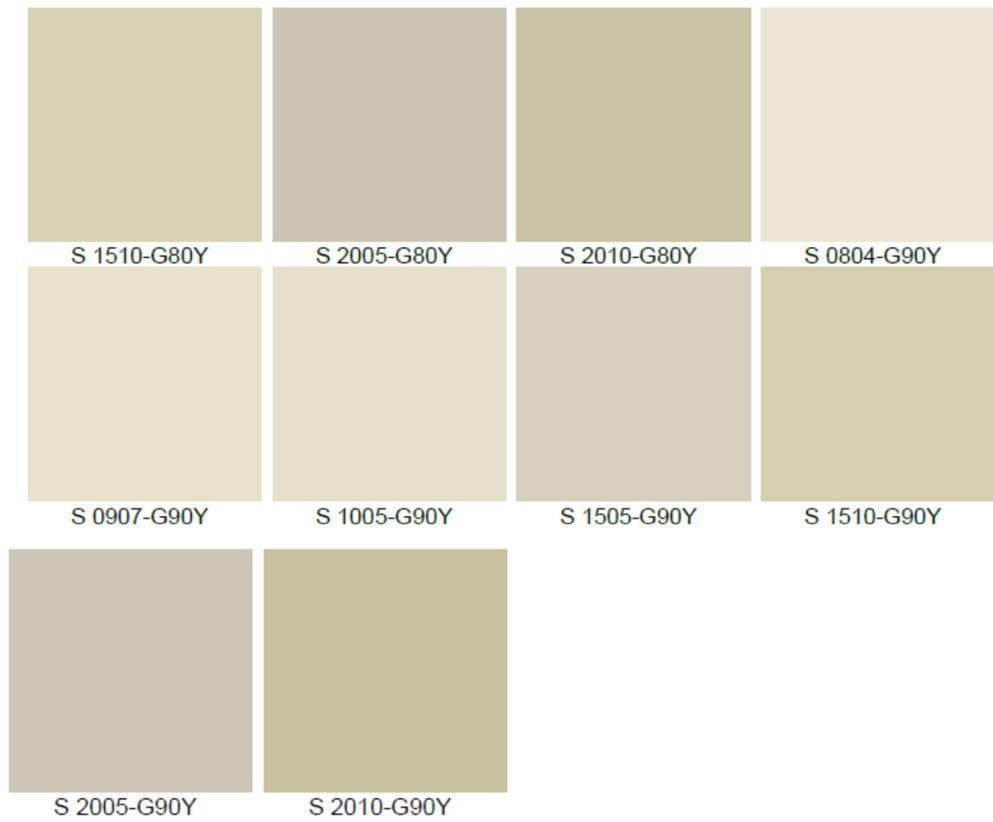




- 3. Farben aus dem Farbbereich von Grüngelb (Gelbanteil mindestens 60%) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.**



ANHANG 2 ZU ZIFFER 1.2.1 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
DES BEBAUUNGSPLANS „REHAKLINIK GLOTTERBAD“, GEMEINDE GLOTTERTAL
SATZUNGSFASSUNG 16.05.2024



Gemeinde Glottertal, den

.....

Bürgermeister Karl Josef Herbstritt