KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de

KAPPIS INGENIEURE

Fassung vom 2026-03-31
Projekt Nr.: 2024-002

Anlage: 4
Fertigung: 1

Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : **„Unterm Gottesacker“**

in der Fassung der 2. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Haslach, 19. Mai 2026

Planer:

KAPPIS INGENIEURE
Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 / 77933 Lahr
ppa. Kappis

Bürgermeister:

STADT HASLACH IM KINZIGTAL

Armin Hansmann

KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften **für den Änderungsbereich Flst. Nr. 511/1**.

1. Rechtsgrundlagen

1. **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. I Nr. 257)

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)**
   vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
   in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)

5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)

KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de

KAPPIS INGENIEURE

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bestattungsinstitut" festgesetzt.

Neben der Kernnutzung (Trauerhalle, Abschiedsraum, Kühlraum, Waschraum, Sarglager, Werkstatt, Verwaltung) sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen und Stellplatzflächen zulässig. Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zugelassen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,45 festgelegt.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt:

I: maximal 1 Vollgeschoss
II: maximal 2 Vollgeschosse

2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe, sofern in der Nutzungsschablone festgesetzt, wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse der Erschließungsstraße und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse der Erschließungsstraße bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Bei einem Flachdach ist als oberer Bezugspunkt die Höhenlage der Oberkante Attika heranzuziehen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt. Sie dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und andere technische Anlagen um max. 1 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Wandhöhe ist aufgrund der örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 3.1.2 (Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre) bis maximal 2,90 m zulässig.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.2.1 Bauweise E

Es ist eine offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser, zugelassen.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen/Carports dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Hiervon ausgenommen ist der im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünstreifen.

2.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf dem im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

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

2.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

2.6.1.1 V1a: Bauzeitenregelung Gehölze

Als geeignete Vermeidungsmaßnahme wird eine Bauzeitenregelung festgelegt. Rodungen und der Rückschnitt bzw. das Auf-den-Stock-Setzen von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen (entsprechend § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG). Somit kann die Zerstörung von Eiern oder Tötung von Jungvögeln vermieden werden.

2.6.1.2 V1b: Bauzeitenregelung Gebäude

Der Abriss des Schuppens muss außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes, d.h. vom 1. September bis zum 28. Februar stattfinden. Somit kann die Zerstörung von Eiern oder Tötung von Jungvögeln vermieden werden.

Hierbei muss zusätzlich die Bauzeitenregelung für Fledermäuse beachtet werden, siehe Maßnahme V3. D.h. das günstigste Zeitfenster für den Abriss des Schuppens ist vom 1. September bis 14. Oktober.

2.6.1.3 V2: Erhalt des Nistkastens

Der Nistkasten am Obstbaum bleibt erhalten. Sollte ein Umhängen aufgrund der geplanten Bebauung notwendig sein, muss er im räumlich-funktionalen Zusammenhang bis 500 m Abstand zum Plangebiet an einem Baum installiert werden.

2.6.1.4 V3: Schonender Gebäudeabriss (bei entsprechender Witterung)

Um zu vermeiden, dass Fledermäuse in Gebäuden mit Quartierpotenzial, hier Schuppen (Winterquartier, Wochenstube/Fortpflanzung) während der Fortpflanzungs- oder/und Ruhezeit zu Schaden kommen (Tötung, Verletzung), muss der Gebäudeabriss schonend bei entsprechender Witterung (Beweglichkeit der Fledermäuse - Fluchtmöglichkeit) und unter einer fachkundigen Aufsicht erfolgen (ökologische Baubegleitung/Umweltbaubegleitung Artenschutz). Das günstigste Zeitfenster ist hierbei der September bis Mitte Oktober.

2.6.2 Ausgleichsmaßnahmen - zeitlich vorgezogen:

2.6.2.1 vA1a: Kunstquartiere für Vögel (in räumlich- funktionalem Zusammenhang)

Vorgezogene Installation und dauerhafte Unterhaltung (jährliche Kontrolle und bedarfsweise Reinigung) sowie Ersatz bei Ausfall: 2 Nisthilfen für Nischenbrüter (Hausrotschwanz). Wenn möglich, sind die Kunstquartiere innerhalb des Plangebiets zu installieren. Falls dies nicht möglich ist, sind Alternativstandorte auf öffentlichen Grünflächen in der unmittelbaren Umgebung bis 500 m Entfernung zum Plangebiet zu suchen. Bei der Auswahl/Beschaffung und Installation der Kunstquartiere ist eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) hinzuzuziehen.

2.6.2.2 vA1b: Kunstquartiere für Fledermäuse.

Vorgezogen zum Eingriff werden 2 Höhlen- und 2 Spaltenquartiere als Ersatz für die abzureißenden Gebäudequartiere installiert. Der Standort muss im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet liegen. Es wird bevorzugt, die Quartiere an der Fassade des bestehenden Gebäudes zu installieren. Die Kunstquartiere werden jährlich kontrolliert, bei Bedarf gereinigt und bei Ausfall ersetzt. Die Wahl der Kunstquartiere ist mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

2.6.3 Aufgrund der Verfügbarkeit von Gehölzen nicht zeitlich vorgezogen umzusetzen:

A2: Ersatz von Gehölzen

Sofern Gehölze im oder angrenzend an das Plangebiet entfernt werden, muss der Flächenumfang der Kronenüberdeckung 1:1 durch Vogelnährgehölze, Artenliste siehe Ziffer 5, ausgeglichen werden.

Die Gehölze müssen gepflanzt, gepflegt und bei Ausfall ersetzt werden und können entweder in Gruppen von mindestens 4 x 4 m oder linienhaft (z.B. als Heckenpflanzung) mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestlänge von 10 m hergestellt werden.
Aufgrund des umfangreichen Gehölzbestands in der Umgebung (z.B. östlich am Friedhof) ist ein temporäres Ausweichen möglich und daher ein vorgezogener Ausgleich nicht erforderlich.

2.6.4 **Faunafreundliche Beleuchtung.** Die Außenbeleuchtung an Neubauten ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin.

Flächige Fassaden-Anstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte" Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe SCHROER et al., 2019).

2.6.5 **Ökologische Baubegleitung.**
Die Umsetzung der artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

2.7 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.7.1 **Pflanzgebote SO-Fläche.** Zur Durchgrünung des Grundstücks sind mindestens 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Sollten Gehölze auf den benachbarten Grundstücken im Zuge der Umsetzung der Planung entfernt werden, sind diese zu ersetzen (siehe hierzu Maßnahme A2 unter Ziffer 2.6.3). Die zu ersetzenden Gehölze können dabei anteilig auf die zu

pflanzenden 10 Sträucher angerechnet werden. Sofern der Obstbaum entfernt werden muss, ist dieser durch zwei Neupflanzungen innerhalb des Plangebiets zu ersetzen. Es sind mind. 2 x verpflanzte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von StU 10-12 cm zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzliste unter Ziffer 5 zu verwenden.

2.7.2 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

a) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten.

b) Fremdländische immergrüne Baum- oder Strauchgehölze (z. B. Thuja und Kirschlorbeer etc.) sind nicht erlaubt.

c) Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindesttiefe: 1,5 m) zu pflanzen.

Hinweis: Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.

2.7.3 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2.8 Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete) (§ 9 Abs. 1 Nr.16 c BauGB)

Der Änderungsbereich ist im zeichnerischen Teil als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform/-neigung

Hauptgebäude:

Im nordwestlichen Bereich sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m zugelassen. Die Dachneigung ist auf mindestens 40° festgesetzt. Die Dachneigung von I-geschossigen An- oder Vorbauten kann frei gewählt werden.

Im südwestlichen und östlichen Bereich müssen die Hauptgebäude mit einem Flachdach errichtet werden. Die Dachneigung darf maximal 5° betragen.

Die zulässige Dachform und -neigung wird durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Garagen und Carports:

Garagen und Carports müssen mit einem Flachdach errichtet werden. Die Dachneigung darf maximal 5° betragen.

3.1.2 Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre

Bei Satteldächern/gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachaufbauten bis maximal 2/3, bei Walmdächern/Krüppelwalmdächern bis maximal 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen. Die Dachaufbauten sind an der Traufseite mindestens um Wandstärke einzurücken. Die Abstände zur Giebelwand (bei Satteldächern/gegeneinander versetzten Pultdächern) bzw. zu den äußeren Firstpunkten (bei Walmdächern/Krüppelwalmdächern) muss mindestens 1 m betragen, ebenso der Abstand zum First. Die Wandhöhe der Dachaufbauten gemessen vom Dachgeschossrohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenwand mit der Dachhaut darf maximal 2,90 m betragen. Dachaufbauten sind nur an den Längsseiten zulässig.

3.1.3 Dacheindeckung/-begrünung

Als Dacheindeckung von Steildächern (mind. 40°) sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen/Carports mit einer Dachneigung von ≤ 5°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind auf mindestens 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 11 cm).

Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten und einer möglichst hohen Artenvielfalt durchzuführen. Dazu zählen auch Dachflächen, die mit Anlagen ausgestattet werden, die der regenerativen Energiegewinnung dienen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

3.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur fassadengebunden an der Nord- bzw. Westfassade zulässig. Die werbewirksame Fläche darf je Fassadenseite in der Summe maximal 3 m² betragen. Zudem ist ein freistehender Pylon/Schild westlich, parallel zur Straße zulässig. Die Dimensionierung darf maximal 2 m x 1 m (H x B) mit einer werbewirksamen Fläche von maximal 1 m² nicht überschreiten.

3.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Unbebaute Flächen. Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 21a LNatSchG Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen sind. Flächige Schotterungen zur Gestaltung sind nicht zulässig.

3.3.2 Belagsflächen. Belagsflächen wie Stellplätze, Terrassen, Zu- und Hofeinfahrten sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Belagsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Kies, Splitt, Schotter, Rasenwaben, Drainpflaster etc.) anzulegen.

3.4 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Laubgehölzhecke oder als lichte Holz- oder Metallzäune auszuführen. Einfriedungen aus Kunststoff, Maschendrahtzaun oder freistehenden Mauern (ausgenommen sind erforderliche Stützmauern) sind nicht zulässig.

Einfriedungen in der Vorgartenzone (zwischen Straße und vorderer Bauflucht) sind auf max. 1,20 m, gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie, zu begrenzen. Tote Einfriedungen sind offen zu gestalten.

Alle anderen Einfriedungen sind lebend zu gestalten mit einer maximalen Höhe von 1,80 m. Zusätzlich sind nach innen versetzte, tote, offene Einfriedungen möglich, diese dürfen max. 1,20 m hoch sein und die lebende Einfriedung nicht überragen.

Des Weiteren sind bei der Höhe der Einfriedungen die Vorgaben des Nachbarschaftsrechts BW zu beachten und einzuhalten.

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- Unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- Natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm mindestens im Abstand von 12 Metern in Einfriedungen.

3.5 Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

(§ 74 Abs. 1 S. 1 und 2 LBO)

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zulässig. Für sie gelten die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports, Ziffer 3.3 Anforderungen die Gestaltung der unbebauten Flächen und Ziffer 3.4 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen nicht.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bauleitplanung"

4.1.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

- Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass

1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,
2. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,
3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste,
   und
4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.

- Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
- Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.

- Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

4.1.2 Abfallbeseitigung

Bauschutt

Bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Bodenaushub

Im Änderungsbereich ist die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren und ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies ist bei der Festlegung des Gebäudeniveaus von Neubauten zu beachten, um die durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort zu verwerten. Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen.

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist daher mit dem Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Änderungsbereich nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Entsprechende Möglichkeiten sind mit der Stadt Haslach zu ermitteln (z.B. die Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.). Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

4.1.3 Altlasten/altlastverdächtige Flächen

Im Änderungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/ keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrebung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.

- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.2 Geotechnik

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Auensand" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Flasergneis" im Untergrund zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds 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 Gründunghorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Haslach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

4.4 Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

4.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.6 Abfallabfuhr

Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

4.7 Empfehlungen zur Grünordnung

4.7.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) hat, wenn möglich, ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, zu erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

4.7.2 Umgang mit dem Grundwasser. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – anzuzeigen.

4.7.3 Regenwasserrückhaltung. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen sollte, soweit möglich, innerhalb des Geltungsbereichs über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht versickert oder aufgefangen werden, beispielsweise auf Gründächern.

4.7.4 Fassadenbegrünung. Fassadenflächen ab einer Länge von 20 m, die keine Fenster, Türen oder sonstige Gliederungselemente aufweisen, sollten mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden. Pro angefangene 5 m Wandfläche sollte eine Kletterpflanze gepflanzt werden.

4.8 Hinweise zum Artenschutz

Vermeidung von Vogelschlag. Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Rössler, M. et al. 2022). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar.

Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de

5. Pflanzliste (Vorschläge zur Verwendung)

Quelle: LfU (2002) „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg"

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	*giftig!*

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Betula pendula	Hänge-Birke	
Castanea sativa	Edelkastanie	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*stark giftig!*
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	
Salix aurita	Ohr-Weide	

Große Sträucher

Alnus glutinosa	Schwarzerle	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	*giftig!*
Frangula alnus	Faulbaum	*giftig!*
Populus tremula	Zitter-Pappel	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix fragilis	Bruch-Weide	
Salix rubens	Fahl-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	*giftig!*
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	*giftig!*

KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de

Obstbäume (Hochstamm)

Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Apfel
Malus in Sorten	Bittenfelder
	Bohnapfel
	Boskoop
	Brettacher
	Dundenheimer Schätzler'
	Jakob Fischer
	Rhein. Krummstiel
	Rote Sternrenette
	Schemmerberger Apfel*
	Spätblühender Wintertafelapfel
	Teuringer Rambour
	Ulmer Polizeiapfel*
Pyrus communis	Birne
Pyrus in Sorten	Gelbmöstler
	Grüne Jagdtbirne
	Junkersbirne*
	Oberösterr. Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Wilde Eierbirne
	Widling von Einsiedeln

Aufgestellt: Lahr, 31.03.2026

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin