

Stadt Haslach i.K.  
Ortenaukreis

# Bebauungsplan „Allmend“

in Haslach – Bollenbach

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

22.09.2020

Dettenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0  
Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

## **I. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

#### **Sondergebiet „Gartencenter mit Gastronomie“ (§ 11 BauNVO)**

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Gartencenter mit Gastronomie“ dient der Unterbringung eines Gartencenters mit Gastronomie. Zulässig sind:

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für Blumen, Zierpflanzen, Stauden und Gehölze sowie ergänzenden Gartenbedarf (Gartencenter) mit insgesamt 11.265 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche; davon:

- Lebensmittel (Bauernmarkt mit regionalen Produkten) mit maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; davon
  - Glas / Porzellan / Keramik / Deko / Einrichtungsbedarf / Floristikbedarf maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Schnittblumen maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Tierfutter / zoologischer Bedarf maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Bücher, Bekleidung & Schuhe) je Warenbereich maximal 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Gastronomiebetrieb mit maximal 500 m<sup>2</sup> Fläche, welcher ausschließlich innerhalb der im zeichnerischen Teil mit SO 2 bezeichneten Fläche zulässig ist.

Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen / -häuser sind allgemein zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Gebäudehöhe (WHmax und GHmax) begrenzt und bezieht sich auf das vorhandene Gelände.

#### **3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

#### **4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

---

##### **4.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Im zeichnerischen Teil wird die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf über 50 m betragen.

#### **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich des SO 2 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch freitragende Überdachungen / Vordächer um bis zu 2 Meter überschritten werden.

#### **6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

---

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

---

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Nebenanlagen für die Erzeugung oder Lagerung gärtnerischer Produkte wie z.B. Foliengewächshäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **8. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

##### **8.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

##### **8.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatzfläche“ werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Kundenparkplätze sind ausschließlich in diesem festgesetzten Bereich zulässig.

Parkplatzflächen östlich des Allmendwegs sind so anzulegen, dass der Be- und Entladevorgang der Kundenfahrzeuge vollständig außerhalb der Straßenverkehrsfläche (Allmendweg) erfolgen kann. Der Mindestabstand der Parkplatzflächen zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche beträgt einen Meter.

## **9. Flächen für Hochwasserschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)**

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Fläche für Hochwasserschutzmaßnahmen“ ist ein Hochwasserrückhalteraum von mindestens 58 Kubikmetern in Form eines Grabens / einer Geländevertiefung auszubilden.

## **10. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

### **10.1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten „Überschwemmungsgebieten gemäß § 65 Wassergesetz BW“ wird festgesetzt:

- Es ist ausschließlich eine hochwassersichere Bauweise zulässig.
- Die Höhenlage des Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) muss über der Wasserspiegellage eines 100-jährlichen Hochwassers liegen.
- Im Bereich der festgesetzten „Parkplatzfläche“ ist die vorhandene Geländehöhe zu erhalten; Geländeaufschüttungen sind unzulässig.
- die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten.
- Vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.
- Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.
- Jauche-, Gülle- und Sillagesickersaftanlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.

### **10.2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>Extrem</sub>)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten „Überflutungsflächen gem. Hochwassergefahrenkarte, hier HQ<sub>Extrem</sub>“ dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Im Rahmen der bautechnischen Nachweise ist die Gewährleistung der Stand- und Auftriebsicherheit (Bauwerk, Lagerbehälter etc.) nachzuweisen. Der Schutz gegen Wasserdruck und Strömungskräfte muss gewährleistet und ebenfalls nachgewiesen werden. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen ist in diesen Bereichen unzulässig.

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

### **11.1. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs**

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt:

- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.).
- Entlang der nördlichen Grenze des Gartencenters (Flurstück 1515) ist eine Eingrünung aus standortheimischen Sträuchern, Laubäumen oder Obstgehölzen vorzunehmen. Die Eingrünung ist auf min. 50% der Fläche vorzunehmen, Retentionsflächen sind entsprechend freizuhalten. Die Gehölze sind gruppenweise zu pflanzen, davon min. 30% Bäume oder Sträucher > 3m.
- Die im zeichnerischen Teil mit mögliche Parkplatzerweiterung bezeichnete Fläche ist mit mindestens 6 Hochstämmen zu begrünen (laubabwerfende, standortgerechte einheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 25 cm).
- Die neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

### **11.2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto**

42.208 Biotopwertpunkte werden über das Ökokonto ausgeglichen - Maßnahme „33 Hofstetter Dorfbach“ - und dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Allmend“ zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung).

### **11.3. Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

Notwendige Gehölzrodungen / Baufelddräumungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäuse durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Oktober.

## **12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen werden im zeichnerischen Teil entsprechende Flächen für Leitungsrechte festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

**13. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

---

Es werden folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt:

- Die technischen Anlagen auf dem Dach des geplanten Cafés dürfen einen anlagenbezogenen Schallleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten. Die Anlagen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik nicht tonhaltig.
- Die Fassaden und Dächer des Gartencenters / Cafés müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens R'<sub>w</sub> größer/gleich 15 dB aufweisen.
- Die Fassaden und das Dach des Cafés müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens R'<sub>w</sub> größer/gleich 25 dB aufweisen.
- Entlang der nördlichen Grenze des Gartencenters (Grenze zu Flurstück 1515/1) ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m zu realisieren, sobald Stellplätze oder Carports in diesem Bereich errichtet werden.
- Durch Lüftungsanlagen oder andere technische Einrichtungen hervorgerufene Schallimmissionen müssen durch zusätzliche technischen Einrichtungen mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen.

Die Nachweisführung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

**14. Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

---

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind auf Grund der erforderlichen Schutzstreifen entlang der Hochspannungsleitungen sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Sonstige Nutzung sind nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

### III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 1. Oberboden und Erdarbeiten

---

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

#### 2. Untergroundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

---

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### 3. Grundwasserschutz

---

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

#### **4. Beseitigung von Niederschlagswasser**

---

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

#### **5. Denkmalschutz**

---

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

#### **6. Beleuchtung**

---

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

#### **7. Vermessungs- und Grenzzeichen**

---

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

#### **8. Einteilung der Straßenverkehrsflächen**

---

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### **9. Geologie, Geotechnik und Baugrund**

---

##### **9.1. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Talfüllungen (Auensand) unbekannter Mächtigkeit. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind 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.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 9.2. Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Steinach", die zur Aufsuchung und Gewinnung von verschiedenen Erzen berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist S. D. Joachim Fürst zu Fürstenberg, Donaueschingen. Eine Gewinnung von Erzen fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Erzen in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erzen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen und nach Einschätzung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auch langfristig nicht zu erwarten sind.

## 9.3. Geologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster - welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann – verwiesen.

## 10. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

## 11. Hochwasser und Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich liegt teilweise in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Grundsätzlich gilt in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz die Errichtung oder Erweiterung baulicher Maßnahmen untersagt ist. Die zuständige Behörde kann abweichend davon eine Baugenehmigung erteilen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren ge-

hendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,

- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

## **12. Bestehende Erdgasversorgung**

Das bestehende Gebäude wird über das Grundstück Flst. Nr. 1520 durch eine Netzanschlussleitung mit Erdgas versorgt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überbauung dieser Leitung gemäß § 8 Abs. 1 NDAV i. V. m. DVGW-Regelwerk G 459/1, G 462/1, G462/II, sowie den einschlägigen Regeln der Technik (DIN, DVGW), ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen nicht zulässig ist. Gemäß § 53 Abs. 4 Satz 2 LBO ist eine Anhörung der bnNETZE GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Kenntnissgabe- und Genehmigungsverfahren erforderlich. Dies gilt auch für den Abbruch oder Teilabbruch von bestehenden Gebäuden.

## **13. Telekommunikationsleitungen**

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine dennoch nicht zu vermeidende Verlegung der Telekommunikationslinie der Telekom kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen.

## **14. Hochspannungsleitungen**

Im Bereich der 110-kV-Leitungen sind Schutzstreifen von je 19,00m und 23,00m links und rechts der Leitungssachse vorhanden. Die Flurstücke im Bereich von 110-kV-Leitungen sind dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden.

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden. Im Bereich der Freileitungen muss mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlage müssen Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 3 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

## 15. Abfallwirtschaft

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

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

Fassung vom 22.09.2020

Bearbeiter:

Axel Philipp

BÜROGFRÖRER  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Haslach i.K., den **22. Sep. 2020**



Philipp Sear (Bürgermeister)

Stadt Haslach i.K.  
Ortenaukreis

# Bebauungsplan „Allmend“

in Haslach – Bollenbach

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

22.09.2020

Dettenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0  
Gotlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

## **I. Rechtsgrundlagen**

### **Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

---

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Reflektierende oder grellfarbige Materialien - ausgenommen Glas und Materialien in Glasbauweise - sind nicht zulässig.
- Reflektierende oder grellfarbige Anstriche sind nicht zulässig.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

---

Für Werbeanlagen gilt:

- Es sind angestrahlte und hinterleuchtete Werbeanlagen zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten.
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.

### 3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

---

#### 3.1. Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die nicht für die Gartencenternutzung benötigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 3.2. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Bei Zaunanlagen ist ein Abstand zum Boden von min. 10 cm einzuhalten.

#### 3.3. Geländemodellierungen

Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

Fassung vom 22.09.2020

Bearbeiter:

Axel Philipp

BÜROGFRÖRER  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

22. Sep. 2020

Ausgefertigt Stadt Haslach i.K., den .....



*Philipp Saar*

Philipp Saar (Bürgermeister)