



Gemeinde Appenweier

Bebauungsplan "Blaulichtzentrum" in Appenweier

Schriftlicher Teil Satzung

Stand: 02.02.2026

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

A.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Fläche für Gemeinbedarf „Blaulichtzentrum“

- Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- Es wird eine Teilfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie zwei Teilflächen mit Zweckbestimmung „Katastrophenschutzzentrum“ bzw. „Rettungswache“ ausgewiesen.
- Zulässig sind bauliche Anlagen für die jeweiligen Rettungsorganisationen zur
 - Unterbringung der Fahrzeuge
 - Materiallagerung
 - Verwaltungs- und Schulungsräume
 - Umkleide-, Aufenthalts- und Ruheräume für Einsatzkräfte im Dienst
 - sonstige zum Betrieb erforderliche Anlagen.

A.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

A.3.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Grundfläche festgesetzt für:
- Feuerwehr 1.475 m²

Schriftlicher Teil**Fassung: Satzung**

- Katastrophenschutzzentrum	650 m ²
- Rettungswache	650 m ² .

Die Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Hofflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Hierbei sind alle Flächen einzurechnen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung einen Berechnungsfaktor von 0,8 (z.B. Rasen- oder Splittfugenpflaster) bis 1,0 (vollversiegelt) erfüllen.

A.3.2 Höhe baulicher Anlagen**Höhe und Bezugspunkt**

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Feuerwehr mit 145,35 NHN festgesetzt.

Für das Gesamtgebiet wird eine Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der Schlauchturm der Feuerwehr. Hierfür ist auf einer maximalen Fläche von 20 m² eine Gebäudehöhe von 14,00 m zulässig.

Die Gebäudehöhe wird von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, unabhängig von der Dachform.

Die ausgeführte Dachfläche darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um maximal 1,00 m Höhe überschritten werden.

Mit technischen Einrichtungen wie Aufzüge, Lüftungsanlagen etc., kann auf maximal 5 % der Gebäudefläche, die ausgeführte Gebäudehöhe um 3,00 m überschritten werden.

A.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäude zulässig sind, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) errichtet werden, deren Längenentwicklung jedoch 50,0 m übersteigt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

A.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Baugebiet zulässig.

Schriftlicher Teil**Fassung: Satzung**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze (V8)

Die notwendigen Stellplätze sind dann außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie in wasserdurchlässigen Belägen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,8 erfüllen (z.B. Rasen- oder Splittfugenpflaster), hergestellt werden. Die Fahrgassen dürfen vollversiegelt sein.

Die notwendigen Stellplätze für alle Rettungsorganisationen sind nach den zum Bauantrag gültigen Fassungen folgender Vorschriften zu ermitteln:

- Einsatzkräfte nach DIN 14092-1¹ i.V.m. DGUV 205-008 „Sicherheit im Feuerwehrhaus“²,
- Verwaltung und Schulung nach VwV Stellplätze³

Weitere nicht notwendige Stellplätze sind als Ausnahme zulässig, sofern ihr Bedarf nachgewiesen wird und sie in wasserdurchlässigen Belägen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Schotterrasen, Rasenwaben, Rasengittersteine), hergestellt werden. Das gilt auch für die Fahrgassen.

A.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Im zeichnerischen Teil sind folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- „Rettungszufahrt“ – zulässig sind hier Verkehrsflächen für Einsatzfahrzeuge und private Fahrzeuge von Einsatzkräften
- „Rettungszufahrt PKW und landwirtschaftlicher Verkehr“ - zulässig sind hier private Fahrzeuge von Einsatzkräften sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge

A.8 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**V5 - Regenwassermanagement**

¹ DIN 14092-1 „Feuerwehrrhäuser“ - Teil 1: Planungsgrundlagen

² „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ Sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Betreiben; Information 205-008 der DGUV (Deutsche gesetzliche Unfallversicherung)

³ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)

Schriftlicher Teil**Fassung: Satzung**

Die Abwässer sind getrennt voneinander zu sammeln und abzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser ist in die örtliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Die auf einer Fläche von maximal 6.500 m² versiegelter Fläche anfallenden Regenwässer dürfen ungedrosselt in die örtliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist nachzuweisen, dass die bisher an die Regenwasserkanalisation angeschlossene Fläche nicht überschritten wird.

Zusätzliche versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind breitflächig oder in Mulden über belebte Bodenschichten vor Ort zu versickern. Die Bemessung muss nach den Regelungen des Arbeitsblattes „DWA-A 138-1: Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (Oktober 2024) erfolgen (DWA, 2024). Sollten für die technische Versickerung ungeeignete Bodenverhältnisse vorliegen, kann eine ausreichende Versickerungsfähigkeit durch Bodenaustausch oder den Anschluss an ausreichend durchlässige Bodenschichten mittels Durchstiche erfolgen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Eine zusätzliche Ableitung des Niederschlagswasserabflusses in den Regenwasserkanal ist nur in Ausnahmefällen zulässig; in diesem Fall muss der Abfluss auf einen natürlichen Gebietsabfluss von maximal 15 l/(s*ha) gedrosselt werden; ein entsprechendes Regenrückhaltevolumen ist dann bereitzustellen. Die Bemessung der Regenwasserrückhalteanlage muss in diesen Fällen nach den „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU von 2006 in Verbindung mit dem Arbeitsblatt „DWA-A 117: Bemessung von Regenrückhalteräumen“ erfolgen.

V6 - Grundwasserschutz / Metalloberflächen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

A.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**V7 - Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen**

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Alle nicht befestigten Flächen sind insektenfreundlich zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Lose Material- und Steinschüttungen sind unzulässig.

Eine flächige Bodenabdeckung über Folie, Vlies oder Gewebeauflagen ist als Grundstücksversiegelung in die im Bebauungsplan genehmigte Grundflächenzahl einzubeziehen.

Schriftlicher Teil**Fassung: Satzung****A.10 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****Vermeidungsmaßnahmen****V1 – Bauzeitenbeschränkung / Baufeldräumung**

Die Baufeldräumung (Fällungen von Bäumen, Gehölzarbeiten) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (diese geht von Anfang März bis Ende September). Die Gehölze und andere Strukturen sind oberflächlich zurückzuschneiden und/oder zu entfernen. Wurzelstöcke verbleiben zunächst im Boden. Im darauffolgenden Frühjahr sind die Wurzelstöcke je nach Witterung ab Ende März bis Anfang April, wenn Reptilien aus ihrer Winterruhe erwachen, zu roden.

V2 - Vergrämung von Eidechsen

Die Vergrämung der Tiere muss während der Aktivitätszeit der Tiere erfolgen, entweder vor der Eiablage (Anfang März bis Ende April) oder nach Schlupf der Jungtiere (Mitte August bis Anfang Oktober); Die Aktivität der Eidechsen ist durch eine geschulte Fachkraft zu überprüfen.

Die Vegetation wird bis zur Aufstellung des Reptilienschutzzauns (s. Maßnahme V3) kurzgehalten. Die Mahd auf den Rasen/Wiesenflächen erfolgt mit nicht kreisendem Mähwerk oder außerhalb der Tages-Aktivitätszeiten der Eidechsen (früh morgens oder spät abends). Das Mahdgut wird abgeräumt.

Räumungsarbeiten mit Maschineneinsatz (z. B. Wurzelrodung, ggf. Entfernung Bodenplatten) sind unter Anweisung bzw. Beisein einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Dabei aufgefundene Individuen werden von der ÖBB aus dem Baubereich geleitet oder abgefangen und in geeignete Flächen im Umfeld verbracht.

V3 - Aufstellung Reptilienschutzzäune

Reptilienschutzzäune sind im Anschluss an die Vergrämung (s. Maßnahme V2) bzw. i. d. R. bis spätestens Anfang Mai zu stellen. Die Zäune sind so lange funktionsfähig zu erhalten, bis eine (Wieder-)Besiedlung des Baubereichs während der Bauzeit durch Eidechsen ausgeschlossen werden kann.

V12 - Farbwahl

Zur Minimierung der Wärmeabstrahlung wird für Dachflächen ein Albedowert von mindestens 0,3, für Fassaden von 0,7 festgesetzt. Begrünte Dach- und Fassadenflächen oder von Solaranlagen überdeckte Flächen sind davon ausgenommen.

V14 - Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die

Schriftlicher Teil**Fassung: Satzung**

Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40°C . Die Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken. Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

Ausgleichsmaßnahmen:

Das Eingriffsdefizit von insgesamt 50.890 Ökopunkten wird ausgeglichen durch:

Maßnahme „URL001 - Umgestaltung Holchenbach“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Appenweier. Die Maßnahme ist in der Anlage D2 näher erläutert. Von den ermittelten 913.500 Ökopunkten, die durch diese Maßnahme generiert wurden, sollen 50.890 Ökopunkte dem Eingriff durch das Blaulichtzentrum zugeordnet werden.

A.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil gekennzeichnet ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der badenovaNetze für eine Gashochdruckleitung. Diese Leitungen dürfen weder mit Hochbauten überbaut, überpflanzt noch in ihrem Betrieb gestört werden. Eine Überbauung mit Stellplätzen ist mit Genehmigung des Netzbetreibers zulässig.

A.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**A.12.1 Immissionen****Maßgebliche Außenlärmpegel (siehe auch zeichnerischer Teil)**

Innerhalb des Plangebietes sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.

Auf der Grundlage der in den Anlagen 19/20 der Gutachterlichen Stellungnahme⁴ dargestellten, ermittelten resultierenden Außenlärmpegel (siehe Anlage) errechnet sich das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums nach dem in DIN 4109-2 (2018-01) beschriebenen Verfahren wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} + K_{AL}$$

$$\text{und } K_{AL} = 10 \times \lg(S_s / (0,8 \times S_G)) \text{ in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)}$$

mit

$$L_a = \text{resultierender Außenlärmpegel in dB(A)}$$

⁴ Gutachterlichen Stellungnahme; Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim vom 20.08.2025

Schriftlicher Teil**Fassung: Satzung**

K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

S_s = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m^2

S_G = Grundfläche des Raums in m^2

Hierbei sind die Anlagen 19 und 20 der Gutachterlichen Stellungnahme⁴ maßgebend (siehe Anlage).

Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raums unterschiedliche resultierende Außenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 beschriebenen Verfahren noch der Korrekturwert K_{LPB} zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert "... berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels".

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens der jeweils aktuell gültigen Richtlinien nachzuweisen. Ausnahmen sind zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten, der maßgebliche Außenlärmpegel geringer ist.

Einsatz von Lüftungsanlagen (siehe auch zeichnerischer Teil)

Innerhalb des Plangebiets sind keine dem Nachtschlaf dienenden Räume zulässig. Dennoch wird empfohlen Ruheräume und ähnlich sensibel genutzte Räume möglichst zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten und an Fassadenabschnitten mit Beurteilungspegeln "nachts" von $L_{r,n} > 50 \text{ dB(A)}$, welche ausschließlich über offenbare Fenster in dieser Fassade belüftet werden können, eine technische Belüftung vorzusehen.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen die Anlagen 17 und 18 der Gutachterlichen Stellung.

A.13 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**V12 und V 17- Baumpflanzungen**

Für je 10 ausgewiesene Stellplätze bzw. je 500 m^2 Hoffläche ist mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten bleiben können, dürfen an der Gesamtzahl der Bäume zum Abzug gebracht werden.

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen aus heimischer Zucht zu pflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Pflanzung sind mind. 12 m^3 Wurzelraum vorzusehen. Die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten.

Schriftlicher Teil

Fassung: Satzung

Vorzugsweise sind Pflanzen aus folgender Liste zu wählen:

Bäume	Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Betula pendula	Hängebirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Salix alba	Silberweide
	Tilia cordata	Winter-/Steinlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

B Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

B.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

B.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die Maßnahmen und Vorgaben der „Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung“ (Mantelverordnung) des Bundes zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Schriftlicher Teil**Fassung: Satzung**

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

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. Im Rahmen von Baumaßnahmen soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

B.3 nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften

Sofern im Bebauungsplan auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften oder DIN-Normen verwiesen wird, können diese im Bauamt der planaufstellenden Gemeinde eingesehen werden.

DIN 14092-1	Feuerwehrrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen DIN 4109 Schallschutz im Hochbau"
DIN EN 1997-2	Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds
DIN 4020	Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2
DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
DIN 19731	Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut

Schriftlicher Teil**Fassung: Satzung**

DWA-A 138-1	Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“
DWA-A 117	Bemessung von Regenrückhalteräumen
FLL	Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschafts- entwicklung und Landschaftsbau e.V. - Empfehlungen für Baumpflanzungen

B.4 Baugrund / Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

B.5 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

B.6 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (<http://www.bmvi.de>) zu finden.

B.7 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke

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

Schriftlicher Teil**Fassung: Satzung****B.8 V16 - Vogelschutz**

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 < 15 % (Schmid, 2016) 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 Fluchtunneltests 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 Umweltschutzanstalt (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte zu orientieren (vogelwarte.ch, 2022).

B.9 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

B.10 V9 - Dachbegrünung

Eine Begrünung der flachgeneigten Dachflächen bis 15° Neigung mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten (extensive Dachbegrünung) wird empfohlen.

Bei der Artenauswahl sind die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau zu extensiven Dachbegrünungen zu beachten.

Schriftlicher Teil**Fassung: Satzung**

Eine Kombination von Dachbegrünung mit Photovoltaik-Anlagen wird begrüßt.

B.11 V10 - Zisternen

Die Anlage von Zisternen zur Speicherung von Niederschlagswasser für die Bewässerung von Grünflächen und ggf. als Brauchwasser wird empfohlen.

B.12 V11 - Fassadenbegrünung

Soweit möglich sollten Fassaden insbesondere in süd- und westexponierter Lage begrünt werden.

B.13 V15 und V18 - Kleintierschutz

Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken sollten kleintier- und vogelsicher abgedeckt werden. Bordsteine und andere Kanten über 5 cm Höhe sollten vermieden werden. Wo möglich sollte ein höhengleicher Ausbau der Verkehrsflächen erfolgen.

Zäune sollten mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

B.14 Maßnahmen während der Baudurchführung**V4 - Boden-/Grundwasserschutz in Bau-/Betriebsphase**

Das Gelände sollte nur bereits bestehende (Zufahrts-)Straßen oder Baustraßen angedient werden und nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sind die Voraussetzungen für eine witterungsbedingte Befahrbarkeit nicht gegeben, sind entsprechende lastenverteilende Maßnahmen für Baustraßen, Baustelleneinrichtungs- und andere Baunebenflächen zu treffen.

Auf den Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit Sicherungssystemen gegen den Austritt von Schmierstoffen und Hydrauliköl (technisch neuester Stand) ist zu achten. Auffangwannen und Bindemittel sind in ausreichender Menge und Kapazität auf der Baustelle vorzuhalten. Auf den Einsatz geeigneter, biologisch leicht abbaubarer Schmier- und Hydrauliköle ist zu achten. Im Havariefall, mit Austritt schädlicher Stoffe in den Boden, ist ein Bodenaustausch und eine fachgerechte Entsorgung vorzusehen.

Im Bauablauf sind zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials die DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Bei Erdarbeiten ist Ober- und Unterbodenmaterial gemäß DIN 19731 getrennt abzutragen und qualitätserhaltend getrennt zwischenzulagern und lagegerecht (Unter-/Oberboden) wieder einzubauen.

Bei Bodenabtrag und Wiedereinbau sowie bei der Verwendung externer Substrate sind die Richtlinien der BBodSchV, die Materialwerte und -klassen nach

Schriftlicher Teil

Fassung: Satzung

der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie die Regelungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes einzuhalten.

Bei der Errichtung der Anlagen ist das Entstehen von Wasserwegsamkeiten durch entsprechende Einbautechnik sowie sorgfältiges Arbeiten zu vermeiden (Erosionsschutz).

Der Wiedereinbau von Boden vor Ort hat Vorrang vor Verwendung/Entsorgung außerhalb der Baustelle. Auf die Anforderungen gem. § 3 bis § 6 BBodSchV wird verwiesen.

Bodenverdichtungen sind nach Bauende mit geeigneten Lockerungsverfahren zu rekultivieren

Appenweier, den

Achern, den 10.04.2026

Viktor Lorenz
Bürgermeister

RS
INGENIEURE
Allerheiligenstraße 1 • 77855 Achern
www.rs-ingenieure.de ■
Planverfasser

C Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.03.2026. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Appenweier, den
Viktor Lorenz
Bürgermeister

10.04.26

