

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1-5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH, TH)

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Bezugshöhe 189,4 m über Normalnull (m ü NN).
- 1.3.2 Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bzw. die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (GH max.).

- 1.3.3 Als maximale Traufhöhe (TH) gilt bei Dächern mit Dachüberstand der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, bei Dächern ohne Dachüberstand gilt die Brüstungsoberkante.
- 1.3.4 Die realisierte Gebäudehöhe darf durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen und technisch bedingten Dachaufbauten (z. B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Es gilt die offene Bauweise.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 BauNVO und § 23 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen zulässig.
- 1.6.2 Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt 3,5 m. Abweichend davon gilt für Garagen, Carports oder Nebenanlagen, die als Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-45° ausgestaltet werden, eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Geländeoberkante (Gebäudemitte) bis zur oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 14 und § 23 BauNVO)
- Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der Baufenster und den dafür vorgesehenen Zonen zulässig.
- Hinweis:**
Für Nebenanlagen, Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO. (auf Ziffer 1.6.2 wird ebenfalls verwiesen)
- 1.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses darf die Geländehöhe nicht über die eingetragene maximale Geländehöhe hinaus angehoben werden. Zwischen den einzelnen angegebenen maximalen Höhenpunkten ist zu interpolieren. Der Regenwasserabfluss ist zu gewährleisten und die Fläche von hochbaulichen Anlagen (z.B. Mauern) sowie von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Der Wasserzufluss und -abfluss an den Grundstücksgrenzen darf nicht (z.B. durch Einfriedungen) behindert werden. Eine Kombination mit Entwässerungsanlagen ist zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Wege-, Hof und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen

- Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.9.3 Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten: Es sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig.
- 1.9.4 Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Fledermausflachkasten an der Fassade von Gebäuden oder Nebenanlagen süd- bis südwestexponiert anzubringen.
- 1.9.5 Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Spatzen-Dreifachkasten an der Fassade von Gebäuden oder Nebenanlagen ost- bis südostexponiert anzubringen.
- 1.10 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 1.10.1 Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder 3 mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm und 2 Gehölze gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bestehende Bäume sind anrechenbar.
- 1.10.2 Auf den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist die Etablierung einer artenreichen Wiese durch die Einsaat mit gebietseigenen zertifiziertem Druschgut (Ursprungsregion 9 Oberrheingraben) vorzunehmen. Auf die Maßgaben zum Regenwasserabfluss wird hingewiesen.

Hinweis:

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde Bötzingen den Eigentümer dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt eine Dachneigung von 35°.
- 2.1.2 Dacheinschnitte (Loggien) und Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben bis zu einer Breite von unter 50% der jeweiligen Gebäudelänge in Summe zulässig. Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus) sind nicht zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Dächer mit 30-45° Dachneigung sind mit roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Ziegel oder Dachsteinen einzudecken. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind rotbraune Ziegel zu verwenden.
- 2.1.4 Dachbegrünungen sind bei allen Dachformen zulässig. Dächer mit Dachneigungen von 0° - 15° der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen und Carports sind extensiv mit artenreichem, gebietseigenem, zertifiziertem Druschgut der Ursprungsregion 9 Oberrheingraben zu begrünen und zu pflegen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.

Hinweis:

Nach Möglichkeit ist die Vegetationsschicht hügelig anzubringen sowie kleine Totholzhaufen zu integrieren.

- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich am Gebäude zulässig und aus reflektionsarmem Material und somit blendfrei herzustellen. Aufgeständerte Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich auf flachen und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung zulässig.

Hinweis:

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern nach § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird verwiesen.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

2.3 Müllbehälterstandorte

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit einheimischer und standortgerechter Heckenhinterpflanzung zulässig. Dies gilt nicht in den Bereichen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserabfluss“. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.4.3 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

2.4.4 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.

2.4.5 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig

- als Sockelmauer bis zu max. 0,30 m Höhe oder
- als Steinstele aus Naturstein mit max. 0,80 m Höhe und max. 0,60 m Länge.

Abweichend hiervon sind geschlossene Einfriedungen an der Grundstücksgrenze im festgesetzten Bereich mit der Zweckbestimmung „Wasserabfluss“ unzulässig.

2.4.6 Einfriedungen müssen als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,10 m einhalten. Ausgeschlossen hiervon sind geschlossene Einfriedungen.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2.8 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.8.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos zu versickern. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen anzulegen. Als Bemessungsregen ist ein 5-jähriger Regen anzusetzen. Der Überflutungsnachweis muss für den 30-jährigen Regen geführt werden.

Hinweis:

Bei Verwendung von technischen Anlagen ist eine DIBt-Zulassung erforderlich. Die Bemessung der Versickerung hat nach dem Regelwerk DWA A 138 zu erfolgen. MHW und Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden sind nachzuweisen. Die Bewertung einer Regenwasserbehandlung hat nach dem DWA Merkblatt M 153 zu erfolgen. Die Versickerung über eine 30 cm starke belebte Bodenzone ist anzustreben.

- 2.8.2 Die Notüberläufe der Versickerungsanlagen können an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Der Notüberlauf darf erst bei einem Regen > 5-jährig anspringen. Die Einleitung in den öffentlichen Stauraumkanal muss zwingend gedrosselt erfolgen. Die Drosselwassermenge beträgt 0,1 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche.

- 2.8.3 Kann nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser in diesen Fällen auf den Grundstücken rückgehalten und gedrosselt in den öffentlichen Stauraumkanal abgeleitet werden. Die Drosselwassermenge beträgt 0,1 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche.

Hinweis:

Die Bemessung der Regenrückhalteräume hat nach dem DWA Arbeitsblatt A 117 zu erfolgen. Die Nachweise für die Versickerung, Regenwasserbehandlung bzw. Regenwasserrückhaltung sind Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

3 HINWEISE

3.1 Grundstückszufahrten / Verkehrssicherheit

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z.B. Nebenanlagen, Hecken) freizuhalten.

Ein- und Ausfahrten im Einmündungsbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu vermeiden. Ein Mindestabstand von 5 m, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnkanten sollte eingehalten werden.

3.2 Denkmalschutz

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.

3.3 Artenschutz

Fällungen und die Entfernung von Gehölzen sind ausschließlich vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die Baufeldfreimachung ist durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten und zu überwachen. Die fachlich richtige Umsetzung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

3.4 Vermeidung Vogelschlagrisiko

Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen. Es sollten keine verspiegelten Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielsweise Balkongeländer realisiert werden.

3.5 Klimaschutzgesetz

Auf die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

3.6 Klimaanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

3.7 Reduktion des Energieverbrauchs

Zur Reduktion des Energieverbrauchs wird ein möglichst höher Energieeffizienzstandard für die Gebäudehülle empfohlen.

3.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Grundwasserwärmepumpenanlage

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 6815/13 befindet sich eine private Anlage zur geothermischen Nutzung des Grundwassers (Grundwasserwärmepumpenanlage). Bei der Planung zusätzlicher thermischer Anlagen sind die Auswirkungen auf diese Anlage gutachterlich zu berücksichtigen.

3.10 Grundwasserverhältnisse

Bauwerke oder Bauteile, welche dauerhaft oder temporär in das Grundwasser oder dessen Schwankungsbereich eingreifen können, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das „Bauen im Grundwasser“ sowie für „temporäre Grundwasserhaltungen“ während der Bauphase gegebenenfalls eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach den §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich wird, die rechtzeitig im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde (Fachbereich Umweltrecht) zu beantragen ist.

3.11 Starkregen

Es wird darauf hingewiesen, dass Starkregenereignisse, die zu größeren Überflutungsflächen führen können, nicht ausgeschlossen werden können. Es obliegt den zukünftigen Eigentümern, hier zusätzlich geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um Schäden infolge von Starkregen zu vermeiden.

3.12 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für 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.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Im Plangebiet befinden sich hochwertige Böden mit hoher Funktionserfüllung. Es handelt sich um kalkreiche Kolluvien und lösslehmreiche Fließerden, deren Gesamtbewertung der Bodenfunktionen „hoch“ (3,0) beträgt.
- Aufgrund der hohen Funktionserfüllung sind die Böden zukünftiger Grünflächen vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrung und dadurch ausgelöste schadhafte Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen (nicht mit Flatterband).
- Zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist überschüssiger kulturfähiger Boden (hier: bis zu 2 m) gemäß §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) einer hochwertigen Verwertung im Sinne von Ziffer 3.3.3 der DIN 19639 zuzuführen. D.h. er darf nicht zum Verfüllen von Abgrabungen, Gruben oder Tagebauen verwendet werden, sondern ist für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. Gestaltung von Grünanlagen) oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen einzusetzen.
- Kulturfähiger Boden (durchwurzelbare Bodenschicht) besteht in der Regel aus einer humosem Oberbodenschicht und weniger bzw. nicht-humosem

Unterboden.

- Ober- und Unterboden sind daher im Zuge der Erschließung und anschließenden Bebauung entsprechend BBodSchV, DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt, sondern 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.
- Ausgebaute Böden (Ober- und Unterboden) sind fachgerecht entsprechend DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zwischenzulagern und in nutzungsfähigem Zustand zu erhalten sowie vor Verlust und Verunreinigung zu schützen.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden sowie Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden.
- Zum Schutz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB und §§ 1 und 7 BBodSchG sollte die hochwertige Verwertung von kulturfähigem Boden bereits im Zuge der Erschließung und Bebauung berücksichtigt werden. Die Untere Bodenschutzbehörde kann bei Bedarf entsprechende Flächen vermitteln oder relevante Daten (z.B. potenzielle Bodenauftragsflächen) zur Verfügung stellen.
- Es wird empfohlen, alle Erdbaumaßnahmen von einem Sachkundigen der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) überwachen zu lassen. Erfahrungsgemäß können mit Beteiligung einer fachkundigen BBB in der Planungs- und Umsetzungsphase teilweise erhebliche Kosten aufgrund geringerer Flächeninanspruchnahme und verringerter Bodenbewegung eingespart werden. Eine BBB kann bei rechtzeitiger Beteiligung außerdem zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und -entsorgung beitragen. Kulturfähige Bodenschichten können dadurch einer hochwertigen Verwertung (Bodenverbesserung) zugeführt und eine kostenintensive Entsorgung vermieden werden.
- Bei sachgerechter Zwischenlagerung von kulturfähigem Oberboden müssen entsprechende Zwischenlagerflächen zur Verfügung gestellt werden. Auch für diese Flächen gelten die Anforderungen an den Bodenschutz (vorsorgliche Vermeidung und Minimierung). Es wird empfohlen, die Möglichkeit zum Massenausgleich von kulturfähigem Boden vor Ort im Bereich von Grünflächen und Hausgärten zu prüfen.

Erdmassenausgleich

- Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 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.
- Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im

Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

- 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.
- Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig 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.
Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die Einhaltung der DIN Normen DIN 19639, DIN 19731, DIN18915 ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung(BBB) zu überwachen.

3.13 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.14 Gesundheitsschutz

Sollten Regenwassernutzungsanlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität im Sinne der Trinkwasserverordnung hat, errichtet werden, sind diese der zuständigen Behörde anzuzeigen. Diese Anlagen müssen regelkonform nach DIN 1988 geplant, gebaut und betrieben werden.

Bei Gebäuden, in denen sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet (Speicher TWE mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern, oder einem Inhalt von 3 Litern in mind. 1 Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle; nicht berücksichtigt wird der Inhalt der Zirkulationsleitung) sind Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben. Diese Untersuchungen sind vom Unternehmer/sonstigem Inhaber der Wasserversorgung durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern aus der Anlage Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird und welche Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.

Die Untersuchungsvorgaben der Trinkwasserverordnung sind einzuhalten und fristgerecht, ausschließlich in elektronischer Form (Labdüs- oder Octowareformat), an das Gesundheitsamt zu übermitteln.

3.15 badenovaNETZE GmbH

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Marchstraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova-NETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.16 Netze BW GmbH

Im Plangebiet ist eine 0,4 kV-Freileitung vorhanden. Diese Freileitung wird verlegt werden.

Hinsichtlich einer Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets wird um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen werden die Baufirmen gebeten, Lagepläne einzuholen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

3.17 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung von mind. 72 m³/Stunde ist über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

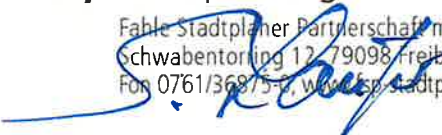
Bötzingen, den **17. Sep. 2024**


Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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


Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmen.

Bötzingen, den **25. Okt. 2024**


Dieter Schneckenburger
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der **20. Dez. 2024**

Bötzingen, den **20. Dez. 2024**


Dieter Schneckenburger
Bürgermeister



4 ANHANG

Die Bäume aus Pflanzliste 1 und 3 sind als Hochstamm (Kronensatz mindestens 1,60 m zu pflanzen).

4.1 Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Stieleiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea

4.2 Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiggriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Hasel	Corylus avellana

4.3 Pflanzliste 3: Regionale Obstbäume

Wirtschafts- und Mostäpfel – Ältere Hauptsorten

Jakob Fischer	Brauner Matapfel
Boskoop	Gehrsers Rambour
Joseph Musch	Bittenfelder
Goldpamäne	Maunzenapfel
Hauxapfel	Brettacher

Börtlinger Weinapfel
Lanes Prinz Albert
Kaiser Wilhelm
Klara-Apfel
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Roter Bellefleur
Rote Sternrenette
Antonowka

Grüner Gulderling
Linsenhofener Renette
Schafnase
St. Pauler Weinapfel
Sauergrauech
Rheinischer Krummstiel
Sonnenwirtsapfel
Thurgauer Weinapfel
Welschisner

Südbadische Lokalsorten

Kohlenbacher
Aujäger
Christkindler
Freiburger Renette
Himbeerapfel

Martinskracher
Maicher
Wachsrenette
Erdbeerapfel

Wirtschafts-/ Mostbirnen

Bayerische Weinbirne
Boscs Flaschenbirne
Schweizer Wasserbirne
Pastorenbirne
Großer Katzenkopf
Gelbmöstler
Bestebirne

Gellerts Butterbirne
Wilde Eierbirne
Luxemburger Mostbirne
Bartholomäusbirne
Kirchensaller Mostbirne
Grüne Jagdbirne
Böhmische Birne

Südbadische Lokalsorten

Fäßlebirne
Späte Muskateller
Würgelbirne
Pratteler Hasenbirne

Brennkirschen

Benjaminler
Dollenseppler
Rotstieler
Schwarzer Schüttler
Schwarze Königin (Herkunft:

Didi
Sauerhäner
Stettemer
Wölflisteiner

Kaiserstuhl

Sauerkirschen

Morellenfeuer

Schattenmorelle

Ämli

Schwäbische

Weinweichsel

Leitzkauer

Preßsauerkirsche

Brennpflaumen

Deutsche Hauszwetschge

Große Grüne Reneklode

Kandeler Zuckerzwetsche

Wangenheims

Frühzwetsche

Haferpflaume

Zibarten ("Zibärtle")

Schöne von Löwen

Wagenstadter

Schnapspflaume

Löhrpflaume

Nancy Mirabelle

Bühler Zwetsche

Quitten

Portugiesische Birnenquitte

Lescovac "Riesenquitte"

Champion