

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Sondergebiet SO „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet SO „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.980 m² (Gesamtverkaufsfläche inklusive Backshop) und zugehörige Lager- und Nebenräume (z.B. Büroräume, Sozialräume, Sanitäre Anlagen)
 - die maximale Verkaufsfläche für Nahrungs- / Genussmittel beträgt 90 % der Gesamtverkaufsfläche
 - die maximale Verkaufsfläche für Drogeriewaren beträgt 10 % der Gesamtverkaufsfläche
 - weitere Sortimente werden auf maximal 50 m² Verkaufsfläche beschränkt (Kleinflächenregelung)
 - sämtliche Non-Food-Sortimente werden auf maximal 25 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt
- Schank- und Speisewirtschaft
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (z.B. überdachte Einkaufswagenboxen, Aufladestation für Elektromobile)
- Stellplätze mit ihren Zufahrten, Anlieferungsbereiche, Lager- und Nebenflächen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 13

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH).
- 1.2.1 Die zulässige Grundfläche kann durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Anlieferungsbereiche und Nebenflächen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
- 1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe ist dem Planeintrag zu entnehmen und ist bezogen auf Normalnull (NN). Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.
- 1.2.3 Untergeordnete Bauteile für Technik (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) sind auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtdachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
- 1.2.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe durch diese Anlagen bis maximal 1,50 m überschreiten.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Für die im Sondergebiet SO „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzte abweichende Bauweise (a) gilt,
- dass die Gebäude auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinie als Grenzbebauung zu errichten sind und
 - dass die Gebäude ansonsten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, wobei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.
- 1.5 Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)
- 1.5.1 Im Sondergebiet SO „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind offene Pkw-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Pkw-Stellplätze (ST) zulässig.
- 1.5.2 Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Sondergebiet SO „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ zulässig.
- 1.5.3 Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Ausgenommen sind Stellplatzüberdachungen, die der Nutzung von Photovoltaikanlagen dienen. Als Carport gelten überdachte, an mindestens zwei Seiten offene Stellplätze.
- 1.6 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (z.B. überdachte Einkaufswagenboxen) sind im gesamten Sondergebiet SO „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ zulässig.
- 1.6.2 Über der für Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

Hinweis:

Auf die Verpflichtung gemäß § 8b des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen.

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

1.7.1 Pkw-Stellplätze sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden müssen. Durch geeignete Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.

1.7.2 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

1.7.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.7.4 Beleuchtung mit starker Abstrahlung nach oben oder in Richtung der freien Landschaft ist unzulässig. Selbstleuchtende, beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind außerhalb der Öffnungszeiten unzulässig. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zulässig. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten.

1.7.5 Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten.

1.7.6 Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und die Wiederverwertung ist der Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden.

1.7.7 Die von Gehölzpflanzungen frei bleibenden Flächen sowie die privaten Grünflächen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen sind als extensive Grünflächen oder als Pflanzbeete zu erhalten und zu pflegen.

1.7.8 Grünordnerische Maßnahmen F1:

Die nördlichen Uferbereiche der Ausgleichsfläche F1 sind mit Bäumen und Sträuchern (Mischungsverhältnis etwa 30% zu 70%) in einem Pflanzabstand von ca. 1 m x 1,5 m zu bepflanzen. Auf dem Streifen zwischen den Pkw-Stellplätzen des Lebensmittelmarkts und der nordöstlichen Uferkante des Ehebach ist eine einreihige, etwa 1 m breite Hecke anzupflanzen (Pflanzabstand max. 1 m).

Der Gewässerrandstreifen ist weiterhin in einem natürlichen und standortgerechten Zustand zu erhalten bzw. zu entwickeln und muss für Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich bleiben.

Die Gemeinden als Eigentümerin des Gewässerbettes, die Anlieger und Hinterlieger haben alles zu unterlassen, was die Unterhaltung des Gewässers unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

Durch Gehölz- und Strauchanpflanzungen mit angepasster Pflege ist im südlichen Uferbereiche des „Ehebachs“ entlang der Parkplatzbereiche (Flst.-Nr. 31, Gemarkung Buggingen, auf ca. 612 m²) eine ausgeprägte Schichtung der Ufervegetation zu entwickeln. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt im Gewässer und als gleichzeitige Strömungslenker sind abschnittsweise Wurzelstöcke als Fischunterstände und einzelne Steine in den „Ehebach“ einzubauen.

- **Herstellungspflege:** Die Pflanzabschnitte der Gehölz- und Strauchanpflanzungen betragen etwa 10 bis maximal 15 m. Die Abstände zwischen den Pflanzabschnitten liegen dabei bei ca. 10 m. Die Wurzelstöcke (insgesamt 3 Stk.) werden in das Erdreich der Böschung teilweise eingebunden und ggf. mit einem Holzpfahl und/oder Hanfseilen verankert bzw. gesichert. Durch eine leicht angeschrägte Lage fungiert das verbleibende Wurzelwerk der Wurzelstöcke als Fischunterstand. Dabei sollen die Wurzeln unter Wasser liegen und der verbleibende Baumstumpf überirdisch rausragen. Um ein vorzeitiges Absinken der schräg gestellten Wurzelstöcke zu verhindern, können ggf. Steine als Stützelemente darunter eingebaut werden. Die verwendeten Wurzelstöcke müssen ein stark verzweigtes Wurzelwerk aufweisen und dabei sind nicht ausschlagfähige Laubgehölze zu bevorzugen. Der Durchmesser der Wurzelstöcke beträgt dabei etwa 50 – 60 cm. Die Einzelsteine (insgesamt 3 Stk., „formwild“ gebrochene Steine mit Ø 40 bis 60 cm) werden in vorbereitete Mulden an den Böschungsfuß hineinverlegt.
- **Entwicklungs-/Erhaltungspflege:** Generell wird eine ungestörte Entwicklung (ungelenkte Sukzession und natürliche Strukturentwicklung) angestrebt. Die Pflege der Grünflächen zwischen den Pflanzabschnitten erfolgt durch eine einschürige Mahd mit Abtragen des Mahdguts im Frühjahr (März). Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind zu unterlassen. Die Gehölze werden durch eine Verjüngungspflege mit partiellem „auf-den-Stock-setzen“ und Entfernung des Schnittguts erstmalig nach 12 bis 15 Jahren unterhalten. Alle 10 Jahre kann je nach Zustand ein partielles „auf-den-Stock-setzen“ und Entfernen des Schnittguts erfolgen. Die Wurzelstöcke und Einzelsteine werden im Rahmen der Pflegemaßnahmen auf ihre Funktionalität geprüft.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten

Hinweise:

Die geplanten Strukturelemente (Wurzelstöcke/Einzelsteine) können aller Voraussicht nach im Rahmen der Gewässerunterhaltung errichtet werden. Die frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Fachbereich Wasser und Boden und ggf. die Durchführung eines Erlaubnisverfahrens ist jedoch erforderlich.

Bei Umsetzung der Maßnahmen ist die Lage von Medien (Einleitungen, Entnahmen, Düker mit kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen und Drainagen) zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem für die im südlich angrenzenden Feldweg verlaufende Gasleitung.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 13

- 1.8 Flächen für die Erhaltung sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)**
- 1.8.1 Die Dachflächen sind zu 20 % mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Geeignete Pflanzen sind anspruchslose Gräser und Sedumarten entsprechend der Pflanzenliste im Anhang. Auf ein humusarmes mineralisches Substrat ohne Schadstoffe ist zu achten.
- 1.8.2 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Bäume zu erhalten/ pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18/20 cm zu betragen. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen bis zu 3 m verschoben werden.
- 1.8.3 Für die Einsaat und Bepflanzung der Flächen ist grundsätzlich autochthones Saatgut bzw. Pflanzgut von Mutterpflanzen aus regionalen Herkunftsgebieten gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.
- 1.8.4 Auf den Pflanzbeeten im Bereich der Pkw-Stellplätze sind Kleinsträucher gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen.
- 1.8.5 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als gleichwertiger Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum bzw. Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

Hinweise:

Die Gemeinde kann auf Rechtsgrundlage des § 178 BauGB die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB umzusetzen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres.

- 1.9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Das Leergutlager ist in geschlossener Bauweise zu erstellen.
 - Die Anlieferung ist 3-seitig bis mindestens 2 m vor Verladekante einzuhausen.
 - Die Einkaufswagenboxen auf dem Parkplatz sind mit der Öffnung abgewendet von der Wohnbebauung (Flurstücke Nrn. 5099/6, 5099/8, 5099/9, 5099/12) auszurichten.
 - Die Anlieferung des Marktes muss über die Zufahrt von der B3 erfolgen.
 - Die Einfahrt von der Kreisstraße (K4944) ist außerhalb der Marktöffnungszeiten durch eine Schranke oder einen Poller zu schließen, damit kein Durchgangsverkehr auf die B3 entsteht.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5° und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 22°.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe, offene Bitumenbahnen und glänzende Materialien sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckungsmaterial nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren).

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur zulässig im Sondergebiet SO „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“.
- 2.2.2 Am Gebäude sind Werbeanlagen nur zulässig, wenn
- die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird,
 - eine Fläche von max. 10% der jeweiligen Fassade nicht überschritten wird und
 - die jeweilige Einzelgröße von max. 10,5 m² (Euronorm) nicht überschritten wird.
- 2.2.3 Selbstleuchtende, beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind außerhalb der Öffnungszeiten unzulässig. Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

2.4 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass der Abfluss aus dem Plangebiet den natürlichen Abfluss des un bebauten Geländes nicht überschreitet.

3 HINWEISE

3.1 Vorhandene Biotop

Die nördlich außerhalb des Plangebietes auf der Böschung zur Kreisstraße vorhandenen Hecken und Feldgehölze sind als Biotop i.S.d. § 32 NatSchG kartiert („Feldgehölze an der K 4944“, Nr. 8111-315-0618). Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass von der Planung keine Beeinträchtigung der Biotopbereiche ausgehen wird. Insbesondere ist für Baumaßnahmen im Plangebiet ein ausreichender Abstand zu den Biotophecken vorzusehen, um Beeinträchtigungen insbesondere auch im Wurzelbereich der Gehölze auszuschließen.

3.2 Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt, auf die hiermit verwiesen wird. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden kurz vorgestellt.

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Bei der Entfernung von Gehölzen bzw. bei Abrissarbeiten von Gebäuden sind die zeitlichen Beschränkungen außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Oktober bis Februar (01.10. – 28./29.02.), zu beachten, andernfalls ist eine artenschutzsachverständige Person oder ggf. die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
- Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse sollten Gehölze sowie Gebäude im Plangebiet ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar entfernt bzw. abgerissen werden (01.11. – 28./29.02.), andernfalls ist eine artenschutzsachverständige Person oder ggf. die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Daneben sollten nächtliche Bauarbeiten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden und keine direkte Beleuchtung auf den „Ehebach“ erfolgen.
- Das Eingriffsgebiet ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten durch einen von Amphibien und Reptilien nicht überwindbaren Schutzzaun abzugrenzen (Lage des Zauns ist der Potenzialabschätzung zu entnehmen). Der Zaun muss vor Aktivitätsbeginn der Amphibien und Reptilien funktionserfüllend zur Verfügung stehen und während der gesamten Bauzeit in Funktion gehalten und kontrolliert werden. Nachweislich besiedelte Bereiche außerhalb des Reptilienzauns sollen als Tabuzonen ausgewiesen werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

3.3 Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes „Markgräfler“ des Landes Baden-Württemberg. In diesem Feld wurde durch das ehemalige Kalibergwerk Buggingen Kali- und Steinsalz abgebaut. Der Abbau ist eingestellt, eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist auch langfristig nicht absehbar. Das Planungsgebiet liegt in der Abbaurandzone des alten Bergbaus. Mit bergbaubedingten Bodensenkungen, die auf

wenige mm/Jahr geschätzt werden, ist erfahrungsgemäß auch heute noch zu rechnen. Die Senkungen verlaufen nach den Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte gleichmäßig und großflächig und haben zu weitläufigen, flachen Senkungsmulden geführt.

3.4 Baugrund

Im Juni 2007 wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten für das geplante Bauvorhaben durchgeführt (Dr. Eisele, Ing.-Büro für Umwelttechnik und Bauwesen, Kirchzarten). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Untergrundverhältnisse für die Erstellung des Gutachtens wurden anhand von vier Rammkernsondierungen und zwei Rammsondierungen, die auf dem Baufeld niedergebracht wurden, beurteilt. Im Bereich des Baufelds steht holozäner Schwemmlöss, bestehend aus feinsandigem Schluff, an. Ab ca. 3,5 m unter GOK werden sandige Kiese in dichter Lagerung angetroffen. Das Gelände ist mit weniger als 1 % Gefälle nach Südosten zum angrenzenden Bachlauf hin geneigt. Aufgrund der gering tragfähigen Böden sollte die Gründung mittels einer elastisch gebetteten Bodenplatte ausgeführt werden. In den anstehenden bindigen Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht sinnvoll machbar.

3.5 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegt das archäologische Kulturdenkmal einer vor- und frühgeschichtlichen Siedlung (vorläufige Liste Nr. 3). Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Aufweiche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und aufweiche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 zu melden. Das Ref. 84.2 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

3.6 Altlasten

Im April 2007 wurde eine historische Kurzuntersuchung zur Vornutzung u.a. auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 5099 durchgeführt (Dr. Eisele, Ing.-Büro für Umwelttechnik und Bauwesen, Kirchzarten). Den Erhebungsergebnissen nach bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Die durch das Flurstück 5099 verlaufende, überdeckte ehemalige Eisenbahnstraße ist nach Auskunft der Kommune noch mit Asphaltdecke im Untergrund vorhanden. Die Überdeckung mit Bodenmaterial beträgt nach Schätzungen etwa einen Meter. Der Asphalt und der Unterbau könnten pechhaltig sein. Sollte ein Ausbau erfolgen müssen, empfehlen wir eine Prüfung auf PAK. Die Auffüllungen der Flächen sind bei

Baumaßnahmen auf Schadstoffverunreinigungen zu prüfen und hinsichtlich einer Entsorgung von Aushub in entsprechende Einbauklassen einzustufen. Mit schädlichen Bodenveränderungen muss auf beiden Flächen (unterschiedlich je nach Herkunft, Art und Umfang des Bodenmaterials) nicht gerechnet werden. Eine Bewertung der Auffüllungen nach Einbauklassen gemäß VwV Bodenaushub sollte vorgenommen werden. Zur Überprüfung der Verwertungsmöglichkeiten von ausgehobenem Bodenmaterial und von rückgebauten Bausubstanzen wird auf die Zuordnungswerte nach VwV Bodenaushub zurückgegriffen. Unabhängig von der Gefährdungsabschätzung für Grundwasser (vgl. Kap 2 und 3 der historischen Kurzuntersuchung) führen Überschreitungen der Vorsorge- oder Z O-Werte zu einer Entsorgungsrelevanz des Bodenmaterials, was im Falle von Baumaßnahmen mit Mehrkosten im Vergleich zu natürlichem Boden verbunden sein kann. Ob die eventuelle Entsorgungsrelevanz tatsächlich zu Mehrkosten führt, hängt i. B. von der Lage und vom Umfang evtl. Baumaßnahmen sowie vom Entsorgungskonzept für Aushubmaterial ab. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist daher eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen.

3.7 Bodenschutz

3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 13

- 3.7.2 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.

Gemeinde Buggingen, den

fsp.stadtplanung

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

Johannes Ackermann
Bürgermeister

Die 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 Buggingen übereinstimmen.

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 __.__._____.

Buggingen, den

Buggingen, den

Bürgermeister

Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 13

ANHANG: PFLANZENLISTE

Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 – 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Obstbaumsorten

Prunus-Sorten	Gebietsheimische Süßkirsche z.B. Markgräfler Kracher, Hedelfinger, Hauszwetschge
Pyrus-Sorten	Kulturbirne z.B. Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne
Malus-Sorten	Gebietsheimische Apfelsorten z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel

Ergänzung - Wildobst

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sylvestris	Wilde Johannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche

Pflanzenliste der Ufervegetation

Baumschicht

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 13

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche*
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Strauchschicht

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Gewöhnlicher Faulbaum
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix cinerea	Asch-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

Pflanzenliste der Dachbegrünung

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

Stauden

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

Bodendecker/Flächenpflanzen

Cerastium arvense	Teppich-Hornkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla neumanniana	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sedum lydium	Kleinasien-Sedum
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum kamtschaticum	Kamtschatka-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 13 von 13

Sedum spurium
Thymus doerferi Bressingham Seedling'
Thymus serpyllum

Kaukasus-Fetthenne
Bressingham Thymian
Kriechender Thymian

Gräser

Festuca cinerea
Festuca punctoria
Koeleria glauca

Blau-Schwingel
Stachel-Schwingel
Blaugraues Schillergras

Zwiebel- Knollenpflanzen

Allium caeruleum
Allium cernuum
Allium flavum
Allium senescens ssp. montanum
Allium sphaerocephalon
Iris-Barbata-Nana in Sorten

Blau-Lauch
Nickender Lauch
Gelber Lauch
Berg-Lauch
Kugel-Lauch
Kleine Bart-Iris in Sorten