

Für den Änderungsbereich (Deckblatt) wird die Ziffer 1.3.3 neu eingefügt, die Ziffern 1.6.2.1 bis 1.6.2.3 ersatzlos gestrichen und Ziffer 1.6.2 ergänzt, die Ziffern 1.6.5.1 bis 1.6.5.4 ersatzlos gestrichen und Ziffer 1.6.5 ergänzt, die Ziffern 1.7 und 1.8 ersatzlos gestrichen, Ziffer 1.12 geändert und Ziffer 1.14 neu eingefügt.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

#### Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 19 (4) BauNVO)

*Ziffer 1.3.3 wird wie folgt neu eingefügt.*

Die Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

#### 1.6.2 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

*Die Ziffern 1.6.2.1 bis 1.6.2.3 werden ersatzlos gestrichen und Ziffer 1.6.2 wie folgt ergänzt:*

1. Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ist ein Baum abgängig, so ist dieser gleichartig zu ersetzen. Der Wurzelbereich darf nicht überbaut werden und ist vor Befahren und Verdichtung zu schützen.
2. Im Bereich der Wohnmobilstellplätze sind mindestens 39 hochstämmige Laubbäume 1. bzw. 2. Ordnung oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ist ein Baum abgängig, so ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Hinweis: Die Zufahrten und Stellplätze für Wohnmobile sind durch die zu pflanzenden Bäume so weit wie möglich zu beschatten.

3. Zwischen den einzelnen Campingplatzstellplätzen ist eine einreihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ist ein Strauch abgängig, so ist dieser gleichwertig zu ersetzen.
4. Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (F 5) ist entlang des Gewässerrandstreifens und entlang der nördlichen Begrenzung des Campingplatzes eine mindestens zweireihige Hecke aus Heistern autochthoner Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang eines Strauches ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Pflanzdichte: Mindestens 1 Pflanze/m<sup>2</sup>. In die Hecke dürfen Bäume integriert werden (siehe Ziffer 2.). Hinweis: Durch die Hecke muss eine Abschirmung des beleuchteten Geländes vom benachbarten, unbeleuchteten Offenland erreicht werden.
5. Die Verwendung von invasiven Arten ist bei der Pflanzung von Gehölzen und bei der Einrichtung des Naturschwimbeckens nicht zulässig. Arten, welche nicht verwendet werden dürfen sind der artenliste im Anhang zu entnehmen.

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

*Die Ziffern 1.6.5.1 bis 1.6.5.4 werden ersatzlos gestrichen und Ziffer 1.6.5 wie folgt ergänzt:*

1. Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass gewährleistet ist, dass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.
2. Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgt. Kurzweiliges, kaltweißes Licht ist zu vermeiden, die Farbtemperatur ist bis 3.000 K zu wählen (z.B. Amber-LED mit bernsteinfarbenem Licht). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
3. Stellplätze, Wege und Platzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Sickerfugen, Drainpflaster) auszuführen.
4. Auf den privaten Grünflächen (Gewässerrandstreifen und Liegewiese) sind keine baulichen Veränderungen und kein Bodenauftrag zulässig.
5. Die mit F3 gekennzeichnete private Grünfläche (Gewässerrandstreifen) muss dauerhaft eine geschlossene Grasnarbe ausweisen. Durch die Nutzung der Liegewiese sind Trittschäden und Aufstauungen des Gewässers nicht zulässig.
6. Auf der mit F 1 gekennzeichneten Fläche mit dem Hasengrundbach und seinen Böschungen darf keine Beeinträchtigung erfolgen.
7. Die mit F 2 gekennzeichnete privaten Grünfläche (Gewässerrandstreifen) ist als Feuchtwiese zu entwickeln.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Entfernung von vorhandenen Drainagen
- Scharfer Schnitt im zeitigen Frühjahr oder im frühen Herbst
- Ansaat feuchtliebender Stauden (Kopfsaat) autochthoner Herkunft mit anschließendem anwalzen

- Extensive Bewirtschaftung mit maximal 2-maliger Mahd/Jahr und Abfuhr des Mähguts ohne Düngung und Beweidung

Hinweis: Stoffeinträge in den Gräben und/oder den Gewässerrandstreife während der Bauarbeiten sind durch Sicherung dieses Bereiches während der Bauarbeiten zu vermeiden.

6. Auf der mit F 2 und F 3 gekennzeichneten privaten Grünfläche (Gewässerrandstreifen) sind mindestens 13 hochstämmige, gebietsheimische und standorttypische Laubbäume (Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ist ein Baum abgängig, so ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

**1.7 Gewässerschutzstreifen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

*Ziffer 1.7 wird ersatzlos gestrichen und als Hinweis nachrichtlich in die Bauvorschriften zur vorliegenden Änderung aufgenommen.*

**1.8 Entwässerung** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

*Ziffer 1.8 wird ersatzlos gestrichen.*

**1.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

*Ziffer 1.12 (Schallschutz) wird wie folgt geändert:*

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eine mindestens 3,5 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand (z.B. Umfassungsmauer) zu errichten. Diese wird gemessen zwischen Oberkante des Beckenrandes (Freibad) und der oberen Begrenzungskante der Wand.

**1.14 Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände** (§ 9 (2) BauGB)

*Ziffer 1.14 wird wie folgt neu eingefügt:*

Die Nutzung von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude) auf dem Grundstück Flst. Nr. 51/3 ist so lange unzulässig, bis zum Zwecke des Lärmschutzes nördlich des bestehenden Freibades (siehe Eintrag in der Planzeichnung) eine mindestens 3,5 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand (z.B. Umfassungsmauer) errichtet worden ist. Diese wird gemessen zwischen Oberkante des Beckenrandes (Freibad) und der oberen Begrenzungskante der Wand.

Die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich „Dietzelbach I (Campingplatz)“ werden insgesamt neu gefasst und auf aktuelle Rechtsgrundlagen gestellt. Ziffer 2.5 wird neu eingefügt.

Für den Änderungsbereich (Deckblatt) wird die Dachneigung als örtliche Bauvorschrift für die einzelnen Baufenster (überbaubare Flächen) zeichnerisch neu festgesetzt und die Ziffern 2.6 und 2.7 neu eingefügt.

### Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Gestaltung der Bauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Garagen sowie Garagen in Form von Carports müssen eine Mindestdachneigung von 25° aufweisen. Flachdächer von Garagen sowie Garagen in Form von Carports sind auch mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 75% -bezogen auf die Gesamtdachfläche- erfolgen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

2.2.2 Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Andere Dachformen für untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden. Die Firstlinie darf nicht unterbrochen werden. Die Trauflinie darf bis zu 1/4 -bezogen auf die darunterliegende Gebäudelänge unterbrochen werden. Bei Wiederkehren ist eine Unterbrechung der Trauflinie bis zu 1/2 der darunterliegenden Wandlänge zulässig. Die Breite von Wiederkehren darf -horizontal gemessen- maximal 8,0 m betragen.

2.2.3 Dachgauben sind nur als Schlepp-, Giebel- oder Walmdachgauben zulässig. Die Dachneigungen von Schleppgauben sind ab 0° und bei Giebel- und Walmdachgauben ab 35° zulässig.

Die Höhe der Gauben darf höchstens 1,60 m -gemessen vom Schnittpunkt der Gaubenfront mit der OK Gaubendach- betragen. Ausnahmen sind zulässig bei Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von maximal 8,00 m.

Der Schnittpunkt der OK Dachfläche bei Schleppgauben bzw. der Firstlinie bei Giebel- oder Walmdachgauben mit der OK Dachfläche des Hauptgebäudes muss mindestens 0,5 m -vertikal gemessen- unter dem First liegen.

Der Schnittpunkt OK Dachhaut mit der Gaubenfront muss mindestens 1,0 m -gemessen an der Dachschräge- ab der Traufe liegen.

Der Abstand der Gauben von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

Bei zwei übereinanderliegenden Gaubenreihen darf die obere Gaubenreihe nicht höher als die untere Gaubenreihe sein.

Bei übereinanderliegenden Gauben muss der Abstand zwischen der unteren und der oberen Gaube -gemessen an der Dachschräge- mindestens 1,0 m betragen.

Die Summe der einzelnen Gauben darf bei Sattel- und Krüppelwalmdächer eine Gesamtlänge von  $\frac{2}{3}$  und bei Walmdächern  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen, darunterliegenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

Zwischen zwei Gauben muss der lichte Abstand -horizontal gemessen- mindestens 1,00 m betragen.

Bei übereinanderliegenden Gauben auf einer Dachseite darf die Gesamtlänge der oberen Gauben insgesamt  $\frac{1}{2}$  der Gesamtlänge der unteren Gauben betragen.

Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster mit Ausnahme von Wintergärten darf nicht mehr als 15% bezogen auf die jeweilige Dachfläche betragen.

Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.

Dachgauben und Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von weniger als 30% nicht zulässig. Der First von Anbauten bzw. Wiederkehren muss mindestens -vertikal gemessen- mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.2.4 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien in den Faren braunrot bis braunschwarz zu verwenden.

2.2.5 Im Deckblattbereich 3b darf die sichtbare Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude maximal 5,0 m aufweisen. Die Sichtbare Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme). Die sichtbare Wandhöhe kann im Bereich von Dachaufbauten, Wiederkehren und Zwerchgiebeln um 1,5 m überschritten werden.

## 2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximale Höhe der Einfriedigungen (gemessen ab Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg) darf im Bereich von Einmündungen (Anfahrtssicht) eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Als Einfriedigungen sind nur Hecken, und/oder Holzzäune zulässig. Metallzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

## 2.3 Elektroversorgung (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

**2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)**

Im Bereich 3 b dürfen Abgrabungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die sichtbare Wandhöhe an der Traufseite maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Maßgebend ist die Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme.

Im Bereich 3b sind Aufschüttungen mindestens so vorzunehmen, dass die sichtbare Wandhöhe an der Traufseite maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Maßgebend ist die Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme.

**2.5 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)**

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten grundsätzlich nur, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

*Ziffer 2.6 wird für den Deckblattbereich neu eingefügt:*

**2.6 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wie Verkehrsflächen etc. ist flächig über eine belebte Bodenschicht in den angrenzenden Grünflächenschadlos zur Versickerung zu bringen. Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden ist in Form von Mulden über eine belebte Bodenschicht schadlos zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Flst. Nr. 51/3, welches bereits an die Mischwasserkanalisation angebunden ist.

*Ziffer 2.7 wird für den Deckblattbereich neu eingefügt:*

**2.7 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)**

Im Sondergebiet SO „Camping“ sind alle unbebauten Flächen und nicht oberflächenbefestigte Flächen, die nicht als Zugang-, Arbeits-, Lagerfläche oder Terrasse genutzt werden, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Auf die Pflanzung von immergrünen Sträuchern wie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus* und *Photinia* i.S.) ist zu verzichten.

### **3 HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **3.1 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.

#### **3.2 Gewässerrandstreifen**

Auf den als Gewässerrandstreifen dargestellten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG. Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG dürfen innerhalb des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung („Hasengrundbach“) keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

#### **3.3 Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen gilt dies für jeden dritten Stellplatz. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten sollte eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur berücksichtigt werden. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.

#### **3.4 Bodenschutz**

**Für den Abtrag, Zwischenlagerung und Auftrag von kulturfähigen Bodenschichten und zur Vermeidung und Minderung von Bodeneingriffen in zukünftige Grünflächen oder zur Errichtung temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen und Lagerflächen, gilt:**

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Neufassung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV n. F.) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), für die Benutzung, den Umgang und die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 18915 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt werden und 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 18915 und 19639 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten und vor Verlust und Verunreinigung zu schützen.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden.
- Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Zum Erhalt und zur Schaffung von Grün- und Freiflächen sind Böden vorhandener und zukünftiger Grünflächen vor baulichen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Hierzu sollten Kulturböden und Grünflächen möglichst nicht befahren und/oder eindeutig erkennbar baulich abgegrenzt werden (z. B. mit Bordsteinen, Gräben, Hecken, Natursteinblöcken, Bauzaun (während Baumaßnahmen), Poller etc.).
- Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden

(Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Nebenanlagen sowie Zugangswege, Terrassen und Garagenvorplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) befestigt werden. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind.

Als Baustraßen sind Recycling- und Mineralbaustoffe entsprechend der zulässigen Einbaukonfigurationen nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig. Nach §19 Absatz 8 muss zwischen der Baustoffschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eine schützende Grundwasserdeckschicht aus Lehm, Schluff, Ton vorliegen. Bei Kiesschichten ist ein Einbau von Recycling-Baustoffen nicht zulässig. Es dürfen dann nur natürliche Mineralbaustoffe zum Einsatz kommen. Unabhängig davon sind die geltenden Grundwasserflurabstände einzuhalten.

- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

### 3.5 Altlasten

Die zum Zeitpunkt bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege.

Eine Umlagerung von Bodenmaterial innerhalb der abgegrenzten Geltungsbereiche von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ist möglich sofern:

- a. dies in Gebieten oder räumlich abgegrenzten Industriestandorten mit erhöhten Schadstoffgehalten (Überschreitung VSW Anhang 1 Tab. 1 und 2) oder mehr als 10% mineralischer Fremdbestandteile erfolgt UND
- b. die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c des BBodSchG genannten Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden UND
- c. am Ort des Auf-/Einbringens die stoffliche Situation nicht nachteilig verändert wird.

Die Belastungen können aber beim Anfallen von Nicht-vor-Ort verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten andernorts führen.

Nach den derzeit vorliegenden Daten sind bei den Schadstoffen Blei und Arsen die Prüfwerte für die Nutzungskategorie „Kinderspielflächen/Haus- und Nutzgärten“ und „Wohngebiete“ im Bereich der Planung deutlich überschritten.

Auf Grund der öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme besteht ein konkreter Handlungsbedarf. Im Zuge der weiteren Planung sind zur Sicherstellung des gesunden Wohnens (vgl. § 1, (6), Nr.1 BauGB) entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch (z. B. durch orale oder inhalative Aufnahme) auszuschließen.

1. Bei Kinderspielflächen und Haus- und Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, müssen aus vorsorgendem Gesundheitsschutz die obersten **0,35 m** (maximale Gräbtiefe von Kindern) Boden mit **Bodenmaterial** ausgetauscht oder überdeckt werden, welches die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0 oder Baggergut der Klasse 0 - BM-0 oder BG-0 - klassifiziert wurde und auf Grund der Herkunft und der bisherigen Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen.
2. Wir empfehlen den Gemüseanbau in Hochbeeten.
3. Die übrigen Bereiche unterliegen der Kategorie Wohngebiete. Dort sind folgende Schutz- und Begrenzungsmaßnahmen durch den Inhaber und Betreiber des Campingplatzes zu erfüllen:
  - Durchgehend dauerhaft geschlossene Grasnarbe.
  - Keine Kinderspielflächen
  - Kein Anbau von Lebensmitteln
  - Hinweisschilder, die auf die Gefahr der Schwermetallbelastung bei oraler oder inhalativer Aufnahme, insbesondere bei Kindern hinweisen.

Die Umsetzung der Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen ist bei der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

### 3.6 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung), wobei der Baugrubenaus-  
hub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden  
soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sind die Gründe  
hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Be-  
gleitplan darzulegen.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Be-reich des Geltungsbereichs des Bebauungs-  
plans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten.  
Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaß-  
nahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch  
möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist. Erst nach gründlicher Prü-  
fung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer  
Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen.

### 3.7 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.

### 3.8 Geologie und Bodenkunde

#### Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von  
Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.  
Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissen-  
schaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

#### Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden- Würt-  
temberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geoge-  
nen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen  
beschrieben.

#### Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktio-  
nen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der  
Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren  
sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschät-  
zungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen wer-  
den, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene  
enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz-  
und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit  
Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

#### Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Auensand und Holozänen Abschwemmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich die im tieferen Untergrund anstehenden Paragneise und anatektisch überprägte Gneise.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

#### Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

#### Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

#### Allgemeine Hinweise zur Geologie

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu sind im LGRBanzeiqeportal zu entnehmen.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Hierzu kann auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen genutzt werden.

Insbesondere wird auf das Geotop-Kataster und das aktuelle Merkblatt für Planungsträger verwiesen.

#### **3.9 Versickerung von Niederschlagswasser in einem mit Schwermetallen belasteten Gebiet**

In einem mit Schermetallen vorbelasteten Gebiet ist im Bereich der Versickerungsmulden ein höherer Versorgungswert zulässig, sofern der ausschlaggebende Schadstoffparameter zur Schadstoffgruppe der Schwermetalle und Arsen gehört und die Prüfwerte gemäß Anlage 2, Tab. 1 und 3 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach BBodSchV nicht überschritten werden. Die Nachweise über die Einhaltung der Prüfwerte sind vor Baufreigabe zu erbringen.

#### **3.10 Grundwasserschutz**

Für das Bauen unterhalb des ermittelten mittleren Grundwasserstandes von 344,24 mNN ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche beim Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440 zu beantragen ist. Maßgebend bei der Gründung ist die Unterkante Bodenplatte.

#### **3.11 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

#### **3.12 Staubemissionen**

Aufgrund der Belastung der Böden mit Schwermetallen sind Staubemissionen, soweit fachtechnisch möglich, zu vermeiden.

#### **3.13 Gestaltung von Gebäuden**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung 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.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 14 von 7

**3.14 Massenausgleich**

Aufgrund der durch historischen Bergbau in den Böden enthaltenen Schwermetallgehalte, ist ein Massenausgleich im Plangebiet anzustreben.

Der Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwälle, Grünflächen, Geländemodellierungen)) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

**3.15 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie die Umwandlung von Acker in Grünland auf dem privaten Grundstück Flst. Nr. 2326 in Grunern ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Baden-Württemberg, der Gemeinde Münstertal und dem Feriencamping Münstertal über den Vollzug von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Februar 2012 gesichert.

Gemeinde Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Bürgermeister  
Patrick Weichert

Der 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 Münstertal 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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Patrick Weichert

Der Bürgermeister  
Patrick Weichert

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 15 von 7

### **PFLANZENLISTE**

#### **Bäume für Ausgleichsflächen (F 2 und F 3)**

Hochstämmige Bäume Größe: 12-14 cm (Stammdurchmesser), mindestens 3x verpflanzt

#### Empfohlene Arten (nicht abschließend):

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Traubenkrische	<i>Prunus padus</i>
Weiden	<i>Salix in Sorten</i>

### **LISTE INVASIVER ARTEN**

#### **Liste von invasiven Pflanzen und Tierarten, deren Verwendung bei der Pflanzung von Gehölzen und der Einrichtung des Naturschwimmbeckens vermieden werden sollten**

Bei den invasiven aquatischen Tierarten wurde davon ausgegangen, dass das Einbringen von Fischen und Krebsen aus hygienischen Gründen ohnehin nicht möglich ist. Daher sind diese Arten nicht in der Liste enthalten.

#### **Invasive Wasser und Sumpfpflanzen**

Blauständige Besensegge	<i>Andropogon virginicus</i>
Großer Algenfarn	<i>Azolla filiculoides</i>
Karolina-Haarnixe	<i>Cabomba caroliniana</i>
Kanadische Wasserpest	<i>Elodea canadensis</i>
Schmalblättrige Wasserpest	<i>Elodea nuttallii</i>
Falscher Wasserfreund	<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>
Großer Wassernabel	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
Wechselblatt-Wasserpest	<i>Lagarosiphon major</i>
Zierliche Wasserlinse	<i>Lemna minuta</i>
Rote Wasserlinse	<i>Lemna turionifera</i>
Großblütiges Heusenkraut	<i>Ludwigia grandiflora</i>
Flutendes Heusenkraut	<i>Ludwigia peploides</i>
Gelbe Scheincalla	<i>Lysichiton americanus</i>
Gefleckte Gauklerblume	<i>Mimulus guttatus</i>
Brasilianisches Tausendblatt	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Verschiedenblättriges Tausendblatt	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 16 von 7

Wassersalat	<i>Pistia stratiotes</i>
Wasserhyazinthe	<i>Pontederia crassipes</i>
Breitblättriges Pfeilkraut	<i>Sagittaria latifolia</i>
Schwimmfarn	<i>Salvinia molesta</i>
Rotbraune Schlauchpflanze	<i>Sarracenia purpurea</i>
Gewöhnliche Wasserschraube	<i>Valisneria spiralis</i>

### **Invasive Aquatische Wirbellose**

Chinesische Sumpfdeckelschnecke	<i>Cipangopaludina chinensis</i>
---------------------------------	----------------------------------

### **Invasive Aquatische Wirbeltiere**

Buchstaben-Schmuckschildkröte	<i>Trachemys scripta</i>
Krallenfrosch	<i>Xenopus laevis</i>

### **Invasive Gehölzarten**

Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>
Thunberg-Berberitze	<i>Berberis thunbergii</i>
Gewöhnlicher Sommerflieder	<i>Buddleja davidii</i>
Rundblättriger Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Seidiger Hartriegel	<i>Cornus sericea</i>
Teppich-Zwergmispel	<i>Cotoneaster dammeri</i>
Gestreifte Zwergmispel	<i>Cotoneaster divaricatus</i>
Fächer-Zwergmispel	<i>Cotoneaster horizontalis</i>
Schmalblättrige Ölweide	<i>Elaeagnus angustifolia</i>
Rot-Esche	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>
Amerikanische Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Henry-Heckenkirsche	<i>Lonicera henryi</i>
Japanisches Geißblatt	<i>Lonicera japonica</i>
Tartaren-Heckenkirsche	<i>Lonicera tatarica</i>
Gewöhnlicher Bocksdorn	<i>Lycium barbarum</i>
Kaiser-Paulownie	<i>Paulownia tomentosa</i>
Kirschlorbeer	<i>Prunus lauracerasus</i>

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 17 von 7

---

Späte Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>
Pontische Alpenrose	<i>Rhododendron ponticum</i>
Essigbaum	<i>Rhus typhina</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Kartoffelrose	<i>Rosa rugosa</i>
Weißer Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i>
Gewöhnlicher Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Chinesischer Talgbaum	<i>Triadica sebifera</i>
Besen-Felsenbirne	<i>Amelanchier spicata</i>
Runzelblättriger Schneeball	<i>Viburnum rhytidophyllum</i>