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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

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

**Sondergebiet (SO)** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) BauNVO)
**mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“**

1.1.1 Im SO „Einkaufszentrum“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Lebensmittelmarkt im Sinne des § 11 (3) BauNVO einschließlich aller für dessen Betrieb notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen wie z.B. Sozial- und Sanitärräume, Anlieferungsbereiche, Lagerflächen, Einkaufswagenboxen und Stellplätze, Aufladestation für Elektromobile,
- ein Drogeriemarkt als kleinflächiger Einzelhandel einschließlich aller für dessen Betrieb notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen wie z.B. Sozial- und Sanitärräume, Anlieferungsbereiche, Lagerflächen, Einkaufswagenboxen und Stellplätze, Aufladestation für Elektromobile,
- alle für den Betrieb des Einkaufszentrums notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen wie z.B. Sozial- und Sanitärräume, Verwaltungsräume, Lagerräume
- ein Schulungszentrum mit Seminarräumen,
- Dienstleitungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

Dabei sind beschränkt:

- die maximale Größe der Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels inkl. Backshop auf 2.400 m², zuzüglich 200 m² Heimwerkerabteilung
- das Kernsortiment des großflächigen Lebensmittelmarktes auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel)
- innerhalb der Rand- und Nebensortimente des großflächigen

Lebensmittelmarktes Einzelhandels die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (Drogerie, Hausrat + Glas/Pozellan/Keramik + Dekoartikel, Elektrowaren, Schreibwaren, Spielwaren, Heimtextilien, Gartenbedarf, Zoobedarf, weitere Randsortimente) auf insgesamt maximal 15% der Verkaufsfläche

- die maximale Größe der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf 700 m²
- innerhalb der Rand- und Nebensortimente des Drogeriemarktes die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (Lebensmittel, Hausrat + Glas/Pozellan/Keramik + Dekoartikel, Elektrowaren, Zoobedarf, weitere Randsortimente) auf insgesamt maximal 25% der Verkaufsfläche

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

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ)
- der Zahl der Vollgeschosse (VG) und
- der maximalen Gebäudehöhe (GH max.).

**1.3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird entsprechend Planeintrag in Metern über Normalhöhenull (m üNHN) festgesetzt.

1.3.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche (Dachbrüstung/Dachaufkantung).

1.3.3 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Treppenhäuser und Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierten Gebäudehöhen um bis zu 1,5 m überschreiten.

**1.4 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (VG) ist dem Planeintrag zu entnehmen.

**1.5 Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 und 20 BauNVO)

1.5.1 Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) ist dem Planeintrag zu entnehmen.

1.5.2 Die zulässige Grundfläche kann durch Wege, Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

**1.6 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.6.1 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

1.6.2 Die abweichende Bauweise ist definiert als eine offene Bauweise, bei der auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

**1.7 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.7.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

**1.8 Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.8.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.8.2 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (St) gemäß Planzeichnung zulässig.

**1.9 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.9.1 Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der Baufenster und der dafür festgesetzten Zonen (NA) zulässig.

1.9.2 Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern. Diese sind im gesamten Baugebiet und den öffentlichen Grünflächen zulässig.

1.9.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können im gesamten Baugebiet zugelassen werden.

**Hinweis:**
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche (R1) mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Hinterlieger (Friedhofstraße 6 und 8) und des Flurstücks Nr. 35 (Haus an der Alb) sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten.

1.10.2 Entsprechend der Planzeichnung ist die mit einem Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche (R2) mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten.

1.10.3 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen (R1 + R2) sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.10.4 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können in der dargestellten Breite auf Grundlage der Detailplanung und Fahrbahnführung um bis zu 3 m verschoben werden.

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

1.11.1 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, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen.

1.11.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.11.1 Die Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind UV-anteilarme Leuchten festgesetzt (sog. Fledermausleuchten, z.B. staubdichte Natriumdampflampen und LEDs mit warmweißer Farbtemperatur von 2000-3000 Kelvin mit geringem UV-Anteil). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen. Wo dies unter Sicherheitsaspekten nicht möglich ist, wird ein Abschaltmechanismus empfohlen. Eine Beleuchtung innerhalb der Gehölze ist nicht zulässig

und die Beleuchtung in der Umgebung ist so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Gehölze vermieden wird.

1.11.2 Auf den Dächern der Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachfläche herzustellen. Die Substratschichtstärke muss mindestens 10 cm betragen und es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.

## 1.12 **Öffentliche Grünfläche** (§9 (1) Nr. 15)

1.12.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist als Wiesenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Das Mahdgut der Grünfläche ist abzuräumen.

1.12.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die zur Hangsicherung erforderlichen Stützmauern zulässig.

## 1.13 **Anpflanzungen und Erhaltungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.13.1 An den durch Planeintrag festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige, mittelgroße bis große, standortgerechte Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m verschoben werden.

1.13.2 An den durch Planeintrag festgesetzten Pflanzbindungen sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.13.3 Je angefangener 9 offener PKW-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.13.4 Im Bereich der Flächen für Stellplätze (ST) sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

## 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 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

### 2.1 Äußere Gestaltung / Dächer und Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Im Plangebiet sind die Hauptdächer als flache oder flach geneigte Dächer (FD) mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig. Untergeordnete Dächer (Vordächer, Dächer im Eingangsbereich, Dächer von Nebenanlagen) sind mit einer Dachneigung von 0°-30° zulässig.

2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind an Hauptgebäuden sowie an Garagen und Nebengebäuden zulässig. Ergänzend sind PV-Anlagen auch über Stellplatzanlagen zulässig. Sie sind aus blendarmem Material herzustellen.

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

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

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

2.3.1 Im Sondergebiet sind Einfriedungen unzulässig. Die Errichtung von notwendigen Stützmauern ist zulässig.

2.3.2 Zur Sicherung der Schrankenzugänge und Anlieferbereiche kann in untergeordneten Grundstücksbereichen ein Zaun mit einer Höhe von maximal 3,0 m ab Geländeoberkante zugelassen werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.3.3 Die Regelungen zu Einfriedigungen gelten nicht für die Errichtung von Solarzäunen. Diese sind uneingeschränkt zulässig.

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

2.4.1 Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Traufe bis zu einer Ansichtsfläche von 25 m² je Fassadenseite zulässig.

2.4.2 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Höhe von 6,0 m, bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Ansichtsfläche bis zu 10,0 m² sein. Zulässig sind auch Fahnenmasten. Als untere Bezugshöhe gilt das Straßenniveau der Friedhofstraße.

2.4.3 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind nicht zulässig.

2.4.4 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### 2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Sofern die abflusswirksame Fläche des Vorhabens, die im GEP berücksichtigte Fläche übersteigt, muss der Niederschlagswasserabfluss in den öffentlichen RW-Kanal gedrosselt werden. Das Retentionsvolumen und die Drosselabflussspende sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln.

# 3 HINWEISE

## 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 Geotechnik

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.

## 3.3 Bodenschutz

<u>Allgemeine Bestimmungen</u>

- 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.

<u>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden</u>

- 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.

Abfallrechtliche Regelungen

Zum 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung EBV (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung. Die EBV enthält bundeseinheitlich und rechtsverbindlich Anforderungen an den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen (z. B. RC-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter, Schlacken und Aschen) und ersetzt den bisher in Baden-Württemberg geltenden Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.4.2004“ (RC-Erlass). Neben den Materialwerten für verschiedene Ersatzbaustoffe werden auch für deren Verwertung zulässige Einbauweisen dargestellt. Bei Bodenmaterial wird unterschieden zwischen Bodenmaterial / Baggergut mit ≤ 10 Vol.-% und Bodenmaterial / Baggergut ≤ 10 Vol.-% bis 50 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile. In der EBV werden die mineralischen Ersatzbaustoffe in Materialklassen (z. B. BM-0, BM-F1, RC1) eingestuft.

## 3.4 Grundwasserschutz und Schutz vor Hochwasser und Starkregen

- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Es sind ausschließlich Baugeräte mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen einzusetzen.
- Trotz der Lage der geplanten Gebäude außerhalb der HQ100-Überflutungsfläche wird dem Vorhabenträger empfohlen, sich mit dem Thema hochwasserangepasstes Bauen zu beschäftigen. Empfehlungen gibt z. B. die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (2018).
- Innerhalb der Überflutungsflächen der Kategorie HQ-Extrem sind die nach § 78 WHG zulässigen baulichen Nutzungen so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden.
- Bei der Planung des Baugebiets ist daher darauf zu achten, dass die Infrastruktur so ausgelegt wird, dass evtl. Überflutungen möglichst schadlos abgeführt werden.
- Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.

## 3.5 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks, muss rechnerisch gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100 in der aktuell geltenden Fassung nachgewiesen werden. Das bei der Berechnung resultierende erforderliche Retentionsvolumen ist schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten.

## 3.6 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

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.

## 3.7 Artenschutz

Der Abriss von Gebäuden muss außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (Anfang Dezember bis Ende Februar).

Die Rodung von Bäumen muss außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.

Die Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind UV-anteilarme Leuchten festgesetzt (sog. Fledermausleuchten, z. B. staubdichte Natriumdampflampen und LEDs mit warmweißer Farbtemperatur von 2000-3000 Kelvin mit geringem UV-Anteil). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen. Wo dies unter Sicherheitsaspekten nicht möglich ist, wird ein Abschaltmechanismus empfohlen. Eine Beleuchtung innerhalb der Gehölze ist nicht zulässig und die Beleuchtung in der Umgebung ist so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Gehölze vermieden wird.

**Anhang:**

**Pflanzliste 1: Laubbäume**

Zulässig sind:

standortgerechte, in St. Blasien heimische, landschaftstypische Laub- oder Obstbaumarten aus dem Naturraum 155 (Hochschwarzwald) und dem Herkunftsgebiet 7; Quelle: *Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002.*

Pflanzqualität: Bäume 1. oder 2. Ordnung, Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt mind. 16 cm

*Laubbäume*

| | |
|---|---|
| *Acer platanoides* | Spitz-Ahorn |
| *Acer pseudoplatanus* | Berg-Ahorn |
| *Betula pendula* | Hänge-Birke |
| *Fagus sylvatica* | Rotbuche |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche |
| *Quercus robur* | Stiel-Eiche |
| *Sorbus aria* | Echte Mehlbeere |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere |
| *Tilia platyphyllos* | Sommerlinde |
| *Ulmus glabra* | Berg-Ulme |

*Obstbäume (Beispiele)*

| Äpfel | Birnen | Kirschen | Zwetschgen |
|---|---|---|---|
| Weißer Klarapfel | Pastorenbirne | Esslinger Schnecken | Ersinger |
| Jakob Fischer | Schweizer Wasserbirne | Moserkirsche | Frühzwetschge |
| Gravensteiner | Gelbmöstler | Dolleseppler | Hauszwetschge |
| Jakob Lebel | Österreicher Weinbirnen | Große Germerdorfer | Kirkespflaume |
| Gewürzluiken | Champagner Bratbirne | Hedelfinger | |
| Roter Berlepsch | | Schneiders Späte | |
| Glockenapfel | | Glemser | |
| Brettacher | | | |

| Quitten | Nussbäume |
|---|---|
| Konstantinopler Apfelquitte | Walnuss |
| Riesenquitte Leskovac | |

**Pflanzliste 2: Dachbegrünung**

Für eine Substratstärke von mindestens 10 cm sind folgende Arten geeignet.
Falls zusätzlich zu der Dachbegrünung Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert werden sollen, werden ausschließlich halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (> 500 mm) für die extensive Dachbegrünung empfohlen. **Diese sind in der folgenden Liste fett markiert.**

| | |
|---|---|
| *Achillea millefolium* | Gewöhnliche Schafgarbe |
| ***Allium schoenoprasum*** | **Schnittlauch** |
| *Anthemis tinctoria* | Färber-Hundskamille |
| *Aquilegia vulgaris* | Akelei |
| *Arenaria serphyllifolia* | Quendel-Sandkraut |
| *Aster amellus* | Kalk-Aster |
| ***Campanula carpatica*** | **Karpaten-Glockenblume** |
| *Campanula persicifolia* | Pfrisichblättrige Glockenblume |
| ***Campanula rotundifolia*** | **Rundblättrige Glockenblume** |
| *Centaurea jacea* | Wiesen-Flockenblume |
| *Centaurea scabiosa* | Scabiosen-Flockenblume |
| *Clinopodium vulgare* | Gemeiner Wirbeldost |
| *Dianthus armeria* | Büschel-Nelke |
| *Dianthus carthusianorum* | Kartäuser-Nelke |
| ***Dianthus deltoides*** | **Heide-Nelke** |
| *Dipsacus fullonum* | Wilde Karde |
| *Echium vulgare* | Gewöhnlicher Natterkopf |
| ***Erodium cicutarium*** | **Reiherschnabel** |
| ***Euphorbia cyparissias*** | **Zypressen-Wolfsmilch** |
| ***Fragaria vesca*** | **Wald-Erdbeere** |
| *Galium verum* | Labkraut |
| *Geranium robertianum* | Ruprechtskraut |
| *Helianthemum nummuralium* | Gelbes Sonnenröschen |
| ***Hieracium pilosella*** | **Kleines Habichtskraut** |
| *Hypericum perforatum* | Tüpfel-Johanniskraut |
| *Jasione montana* | Berg-Sandglöckchen |
| *Knautia arvensis* | Wiesen-Witwenblume |
| *Leucanthemum vulgare* | Wiesen-Margerite |
| *Linaria vulgaris* | Echtes Leinkraut |
| *Linum perenne* | Ausdauernder Lein |

| | |
|---|---|
| ***Myosotis sylvatica*** | **Wald-Vergissmeinicht** |
| *Origanum vulgare* | Wilder Majoran |
| ***Petrorhagia prolifera*** | **Sprossende Felsennelke** |
| *Potentilla argentea* | Silber-Fingerkraut |
| *Potentilla intermedia* | Mittleres Fingerkraut |
| ***Primula veris*** | **Echte Schlüsselblume** |
| ***Prunella grandiflora*** | **Großblütige Prunelle** |
| ***Prunella vulgaris*** | **Gewöhnliche Prunelle** |
| ***Ranunculus bulbosus*** | **Knolliger Hahnenfuß** |
| *Salvia pratensis* | Wiesen-Salbei |
| *Sanguisorba minor* | Kleiner Wiesenknopf |
| ***Saponaria ocymoides*** | **Polster-Seifenkraut** |
| *Saponaria officinalis* | Gewöhnliches Seifenkraut |
| ***Saxifraga granulata*** | **Knöllchen-Steinbrech** |
| *Scabiosa columbaria* | Tauben-Skabiose |
| *Sedum ruprestre* | Tripmadam |
| *Silene nutans* | Nickendes Leimkraut |
| *Silene otites* | Ohrlöffel-Leimkraut |
| *Silene vulgaris* | Taubenkropf-Leimkraut |
| *Teucrium chamaedrys* | Edel-Gamander |
| *Thymus pulegioides* | Breitblättriger Thymian |
| *Verbascum nigrum* | Schwarze Königskerze |
| ***Veronica teucrium*** | **Großer Ehrenpreis** |
| ***Viola tricolor*** | **Wildes Stiefmütterchen** |

St. Blasien, den

Bürgermeister
Adrian Probst

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 Stadt St. Blasien übereinstimmen.

St. Blasien, den

Bürgermeister
Adrian Probst

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 _____.

St. Blasien, den

Bürgermeister
Adrian Probst