BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "HOTEL AM PARK" DER STADT BAD KROZINGEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(§12 BauGB i.V.m. §9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§12 (3) Satz 2 BauGB)

Zulässig ist:

ein Beherbergungsbetrieb (Hotel) mit mindestens 95 Zimmern, 5 Suiten und 80 Tiefgaragenstellplätzen mit ergänzenden Einrichtungen wie Restaurant, Bar, Tagungsräumen, Wellness- und Ladenbereich u.ä. einem Hotelbetrieb zuzuordnenden Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen.

Der bauliche Mindeststandard des Beherbergungsbetriebes wird wie folgt festgesetzt:

- Alle Zimmer verfügen über eine Mindestgröße von 30 m² (incl. Bad / WC / Nebenräume).
- Mindestens 75 % der Zimmer verfügen über mehr als 34 m².
- Mindestens 30 % der Zimmer verfügen über ein vom Bad getrenntes WC.
- Alle Suiten (Gasteinheit mit mindestens 2 gegeneinander abgetrennten Zimmern) verfügen über eine Mindestgröße von 60 m² (Grundfläche aller Räume ohne Terrasse oder Balkon).

1.2 Öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Parkanlage
(§9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.2.1 Zulässig sind die zum Betrieb einer Parkanlage zugehörige Anlagen und Einrichtungen wie Grün- und Wiesenflächen, Gehölze, Wege, Platzbereiche, Bänke, Sammelbehälter u.ä.

1.2.2 Zulässig sind Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen einschließlich Geländemodellierungen für Oberflächenwasser, sowie Entnahme- und Schluckbrunnen für Grundwasserwärmepumpen zur Versorgung und Entsorgung des Vorhabens soweit diese den Charakter der Grün- und Wiesenflächen nicht verändern.

Hinweis: Unberührt bleibt die Notwendigkeit der wasserrechtlichen Erlaubnis oder anderer Genehmigungen.

1.2.3 Zulässig ist die Anlage je eines Rad- und eines Fußweges, welche im Wegenetz des Kurgebietes die nördlich gelegene Brücke über den Neumagen mit der Herbert-Hellmann-Allee verbinden; weiterhin entlang der gemeinschaftlichen Grenze von Vorhaben und Park die Anlage einer max. 4,0 m breiten Anlieferung für das südlich benachbarte Vorhaben.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 und §9 (3) BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

(§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. §19 (4) Satz 4 BauNVO bleibt unberührt.

1.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

(§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Planteil als Höchstmaß festgesetzt.

1.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§9 (1) Nr. 1 und §9 (3) BauGB i.V.m. §§16 und 18 BauNVO)

1.3.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß §18 BauNVO in Verbindung mit §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Planeintrag und ergänzende textliche Bestimmungen unter Ziffer 1.3.3.2 bis 1.3.3.4 festgesetzt.

1.3.3.2 Für Staffelgeschosse gilt ein Zuschlag zur eingetragenen Traufhöhe von 2,6 m soweit das Staffelgeschoss:

a) kein Vollgeschoss darstellt,

b) mindestens 75 % der Fassadenabwicklung des Staffelgeschosses einen Rücksprung zur unteren Wandflucht von1,5 m und mehr aufweist.

1.3.3.3 Die Firsthöhe darf die im Plan festgesetzte Traufhöhe (ohne Zuschlag für Staffelgeschosse) um maximal 3,2 m übersteigen. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachflächen am First bzw. die Oberkante des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile wie Rundfunk- und Fernsehantennen oder Schornsteine von Gebäudefeuerungsanlagen bis maximal 1,5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

1.3.3.4 Die Höhe baulicher Anlagen darf die vorstehend festgesetzte Firsthöhe nicht übersteigen.

1.4 Nebenanlagen
(§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Zulässig sind Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO unter Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung.

1.5 Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten
(§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

1.5.1 Stellplätze sind nur in Form von Tiefgaragen zulässig.

1.5.2 Die Tiefgaragenein- und ausfahrt hat ausschließlich über den im Vorhaben- und Erschließungsplan so gekennzeichneten Bereich zu erfolgen.

1.6 Bauweise
(§9 (1) Nr. 2 i.V.m. §22 BauNVO)

Die Bauweise wird durch Eintrag **a** in der Nutzungsschablone als abweichende Bauweise gemäß §22 (4) BauNVO festgesetzt.

Abweichend von der offenen Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO wird die Längenbeschränkung mit 75 m festgesetzt. Im Übrigen bleibt es bei der offenen Bauweise.

1.7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 (1) Nr. 2 i.V.m. §23 BauNVO)

1.7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Angabe von Baugrenzen im Plan näher bestimmt. Lichtschächte und geländegleiche Keller- bzw. Tiefgaragenabgänge bis 7,0 m Länge dürfen die Baugrenzen bis 2,0 m, Terrassen bis 8 m überschreiten.

1.7.2 Weiterhin ist an einer Stelle die Überschreitung der zur Herbert-Hellmann-Allee bzw. zum Thermalbad weisenden Baugrenze zur Errichtung einer Verbindungbrücke zwischen Hotel und Thermalbad zulässig. Die benannte Baugrenze darf dabei auf einer Länge von 4 m in der gesamten Tiefe, der bis zu Herbert-Hellmann-Allee vorgelagerten nichtüberbaubaren Fläche überschritten werden.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen
(§9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die niederspannungsseitige Stromversorgung und die fernmeldetechnische Versorgung erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz. Freileitungen sind unzulässig.

1.9 Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen
(§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit **lr** näher bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger (Stadt Bad Krozingen, badenova, Kur- und Bäder GmbH) zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Führung von Schmutz- und Regenwasserkanälen, Breitband- und Stromkabel und Thermalwasserkanälen.

1.10 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft
(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Befestigte Flächen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.

Die Stellplatzflächen und grundstücksinternen Wegeflächen (ausgenommen Andienung und Tiefgaragenzufahrten) müssen wasserdurchlässig befestigt werden, z.B.:

- Pflaster mit Rasenfuge,
- wassergebundene Decke,
- Schotterrasen,
- wasserdurchlässiger Pflasterbelag.

Die Richtlinien der SLG, Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, sind zu beachten. Bei zu öffentlichen Flächen geneigten Verkehrsflächen ist grundsätzlich eine Entwässerungsrinne einzubauen, die dann an die, dem Grundstück zugehörigen Entwässerungsleitung angeschlossen sein muss.

Für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen), sind entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen abweichende Oberflächenausführungen zugelassen.

1.10.2 Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind bzw. durch andere Maßnahmen (z.B. Führung des Dachflächenwassers in Kanälen) gewährleistet ist, dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

1.10.3 Dachbegrünung

Alle Flachdächer - mit Ausnahme von Terrassen oder ähnlich genutzten bzw. ständig begangenen Flächen - sind als Gründächer mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,1 m Höhe auszubilden.

1.10.4 Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser

1.10.4.1 Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf der Grundstücksfläche zu versickern. Ist dies nicht oder nur unzureichend möglich, ist es über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rückhaltebecken o.ä.) zurückzuhalten und nur mit gedrosseltem RW-Abfluss schadlos in die öffentliche RW-Kanalisation bzw. den Vorfluter einzuleiten. Der hierbei maximal zulässige RW-Drosselabfluss (Basisabfluss) errechnet sich aus der natürlichen Gebietsabflussspende mit 25 l/(sha) multipliziert mit der rückwärtig angeschlossenen Einzugsgebietsfläche A_{red}. Das vorzuhaltende Retentionsvolumen ist für das 10-jährliche Niederschlagsereignis zu bemessen.

1.10.4.2 Für den Fall extremer Regenfälle ist ein Notüberlauf zum öffentlichen Regenwasserkanal (oder direkt zum öffentlichen Gewässer) vorzusehen. Somit erfolgt das zusätzliche Anspringen des Notüberlaufes erst für seltenere Niederschlagsereignisse als T = 10 Jahre.

1.10.4.3 Die Retentions- und / oder Versickerungsanlagen sind auf der Grundlage der DWA-Arbeitsblätter A 117 und A138 zu dimensionieren und herzustellen.

HINWEIS:

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DWA-Arbeitsblätter A 117 und A138 sind bei der DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef, erhältlich.

1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 (1) Nr. 25.a BauGB)

Für die entfallenden Einzelbäume im Plangebiet sind gemäß Eintrag im Plan als Ersatz mindestens zehn klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum (mind. Qualität: H 3xv, 14-16) nachzupflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.

1.12 Vorkehrungen zum Lärmschutz

(§9 (1) Nr. 24 und §12 (3) BauGB)

1.12.1 Die Rampe der Tiefgarage ist komplett einzuhausen; die beiden Rampenwände oder eine Rampenwand und die Decke sind im Bereich der Tiefgaragenrampe (Rampe in Verlängerung der Thürachstraße entlang der Nordwestfassade) schallabsorbierend auszubilden (bewerteter Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0{,}7$). Die Rampe ist auf deren Nordwestseite zu schließen. Die Ein-/Ausfahrtöffnung der Tiefgarage ist auf eine Ansichtsfläche von maximal 17 m² zu begrenzen.

1.12.2 Die Freisitzfläche der „Day + Night Bar“ (Bar im Erdgeschoss, im Bereich der auf die Herbert-Hellmann-Allee ausgerichteten Südwestfassade des Vorhabens) wird bis maximal 23.00 Uhr genutzt. Ab 23.00 Uhr sind auch die

Außentüren der „Day + Night Bar“ geschlossen zu halten. Innerhalb der „Day + Night Bar“ im Eingangsbereich des Hotels sind weder Veranstaltungen noch das Einspielen von Musik zulässig.

1.12.3 Lärmintensive Veranstaltungen sind in der Sky-Bar im Dachgeschoss des Vorhabens unzulässig. Dies gilt auch für etwaige weitere in den Obergeschossen des Vorhabens gelegene Bars.

1.12.4 Die Schallabstrahlung über die nach Südosten orientierten Lüftungsöffnungen der Tiefgarage ist durch schallabsorbierende Maßnahmen in der Tiefgarage zu reduzieren. Dazu ist entlang der Südostfassade der Tiefgarage ein 5 m breiter und ca. 60 cm langer Deckenstreifen schallabsorbierend (bewerteter Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0{,}8$) auszubilden.

1.12.5 In Abhängigkeit von der konkreten Nutzung des Restaurants und der Tagungsräume wird folgendes festgesetzt:

a) <u>„Normalbetrieb“</u>
(übliches Speiserestaurant, keine Feiern, keine Musikdarbietungen; die Tagungsräume werden für Vorträge genutzt)

Bei „Normalbetrieb“ in Restaurant und Tagungsräumen dürfen tagsüber einzelne Fensterelemente in der Südostfassade geöffnet sein. Während der Nachtzeit (23.00 bis 7.00 Uhr) sind alle Fenster / Fenstertüren in dieser Fassade geschlossen zu halten. Die nach Nordosten orientierte Freisitzfläche darf tags und nachts genutzt werden. Dabei sind auf der Freisitzfläche keine Musikdarbietungen (auch nicht als Hintergrundmusik) zulässig.

b) <u>„laute Veranstaltung“</u>
(die Tagungsräume werden gemeinsam mit dem Restaurant für Hochzeitsfeiern, Geburtstagsfeiern, kleinere Musikdarbietungen usw. genutzt; der Raumschallpegel in Restaurant und Tagungsräumen wird inklusive der für die Impuls-, Ton- und Informationshaltigkeit von Geräuschen ggf. zu vergebenden Zuschläge mit Li $\leq$ 95 dB(A) berücksichtigt; diskothekenähnliche Veranstaltungen sowie Musikdarbietungen mit elektroakustischer Verstärkung scheiden somit aus)

Bei „lauten Veranstaltungen“ sind die Fenster in der Südostfassade tagsüber geschlossen zu halten. „Nachts“, d.h. nach 23.00 Uhr, müssen alle Fenster, Fenstertüren und Türen in Südost- und Nordostfassade von Tagungsräumen und Restaurant geschlossen sein. Die zum Neumagen orientierte Freisitzfläche darf nach 23.00 Uhr nicht genutzt werden. Ein kleiner Raucherbereich ist hier aber zulässig. Die Zugangstür für den Raucherbereich und die auf Flurstück 1317 gelegenen Restaurantstellplätze muss nordwestlich der Nordostecke des Vorhabens in einem Abstand von mindestens 6,5 m liegen und mit einem automatischen Türschließer versehen werden.

Die Fenster und Fenstertüren in der Südostfassade von Restaurant und Tagungsräumen müssen mindestens eine effektive Luftschalldämmung von $R_A = R_W + C_{tr} - 2\ dB \geq 36\ dB$ einhalten (siehe Abschnitt 4.1.2 des Lärmschutzgutachtens).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§74 LBO)

2.1 Dächer
(§74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Zulässig sind nur flach geneigte Dächer.

2.1.2 Die Dachneigung wird mit 0° - 10° festgesetzt.

2.2 Solaranlagen und vergleichbare großflächige Schrägverglasungen
(§74 (1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen (Kollektoren, Photovoltaik) und vergleichbare Schrägverglasungen im Dachbereich sind so anzuordnen oder auszuführen, dass keine unzumutbare Blendwirkung durch Sonnenlichtreflexionen für die umgebende Bebauung entsteht.

2.3 Farbgebung
(§74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:

Glänzende Materialien oder Anstriche und grelle Farben wie z.B. reine Bunttöne oder wenig mit Weiß, Schwarz oder Erdfarben abgemischte Farbtöne von hoher Intensität sind unzulässig.

2.4 Mülltonnenabstellplätze
(§74 (1) Nr. 3 LBO)

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

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

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal,

müssen vor Einreichung der Bauunterlagen bei der Stadt Bad Krozingen erfragt werden.

3.2 Kampfmittelverdacht

Die Luftbildauswertung der UXO PRO Consult GmbH hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben (Gutachten vom 29.03.2019). Die UXO PRO-Berichterstattung kann aber nicht mit einer Garantie der vollständigen Kampfmittelfreiheit gleichgesetzt werden.

3.3 Artenschutz

Vögel

- Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes (§44 (1) Nr. 1 BNatSchG) darf die Rodung der Gehölze und der Abriss des Gebäudes nur außerhalb der Vogelschonzeit (diese gilt vom 01. März bis zum 31. September) stattfinden.
- Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Fledermäuse

- Bäume welche ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen sind nur zwischen Anfang Oktober und Ende November nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz zu fällen.

3.4 Gewässerrandstreifen gemäß §38 Wasserhaushaltsgesetz und §29 Wassergesetz

Zur Pflege der Landschaft ist entlang des Neumagens ein im Plan mit **S1** näher bezeichneter Gewässerrandstreifen mit einem Umfang von 5 m ab Oberkante Gewässerböschung gekennzeichnet.

Gemäß §38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und §29 Wassergesetz (WG) sind die entsprechenden Flächen naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen, bzw. der entsprechende Bestand ist zu erhalten. Sie dürfen nicht gedüngt werden.

In dem Gewässerrandstreifen sind gemäß §29 (2) WG Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

In dem Gewässerrandstreifen sind gemäß §29 (3) WG verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den

Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können;

2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind;
3. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern;
4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen;
5. die Umwandlung von Grünland in Ackerland;
6. in einem Bereich von 5 m der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbissschutzmittel und
7. in einem Bereich von 5 m die Nutzung als Ackerland ab dem 01.01.2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren, sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Die zuständige Behörde kann gemäß §29 (4) WG eine widerrufliche Befreiung von einem der aufgezählten Verbote erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondre um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die genannten Schutzfunktionen erfüllt.

3.5 Wasserschutzgebiete

Vorliegendes Gebiet liegt vollständig in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen der badenova auf Gemarkung Hausen an der Möhlin.

Zuständig für die ggf. notwendige Befreiung im Einzelfall, ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Dezernat 4 Bau und Umwelt, Fachbereich Wasser und Boden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht aber die Parkanlage (gem. §12 (4) BauGB einbezogene Fläche) – liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des hydrologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die „Lazariter-Quelle“ Schlatt.

3.6 Heilquellenschutz

Der gesamte Planbereich liegt im mittleren Schutzbereich für die Heilquellen gemäß Feststellungsbeschluss des Gr. Ministerium des Innern vom 28. Dezember 1914. Genehmigungspflichtig sind Eingriffe in den Untergrund in einer Tiefe unter der Oberfläche von mehr als 50 m.

3.7 Erdwärmesonden

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der weiteren Schutzzone der Tiefbrunnen Hausen der badenova ist vor der Anlage von Erdwärmesonden eine Einzelfallprüfung erforderlich. Weiterhin ist die Genehmigungspflicht aus dem Heilquellen Schutzgebiet (siehe vorstehend Ziffer 3.6) zu beachten.

3.8 Vermerk von Bereichen extremer Hochwasserereignisse - HQ_{extrem} - (Risikogebiete im Sinne des §73 (1) Satz 1 WHG außerhalb von Überschwemmungsgebieten) (§9 (6a) BauGB)

Das Plangebiet liegt mit großen Teilflächen im HQ_{extrem} (siehe Anlage 1). Im HQ_{extrem} ist bauen erlaubt, es sind aber die wasserrechtlichen Anforderungen zum hochwasserangepassten Bauen zu beachten (z.B. Höhe des Erdgeschosses, Verbot oder hochwasserangepasste Ausführung von Kellern, Vorgaben zur Bauweise, zu Hausinstallationen/-heizung etc.).

Es wird auf folgende Broschüren verwiesen:

- Hochwasser-RISIKO-bewusst bauen und planen (80S)
  Abrufbar als pdf im Internet über:
  http://www.wbw-fortbildung.net/pb/.Lde/Home/Taetigkeiten/HWP_Downloads_WBWF.html
- Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten (4S)
  Abrufbar als pdf im Internet z.B. über:
  https://www.bad-krozingen.de/de/b%C3%BCrgernah/Umwelt-Natur-Klima/Hochwasserrisiko

Soweit keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die Stadt sachlich zuständig, ansonsten die Untere Baurechtsbehörde.

3.9 Bauen im Grundwasser

3.9.1 Wenn aus **zwingenden** Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

3.9.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen **unterhalb des mittleren Grundwasserstandes** sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) zu beantragen.

Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet beträgt ca. 225,20 m ü. NN.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist möglichst so zu wählen, dass diese über dem mittleren Jahresmaximum des Grundwasserstandes liegt. Das mittlere Jahresmaximum des Grundwasserstandes (MHW) beträgt für das Plangebiet 222,0 m üNN.

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

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

3.10 Abwasserbeseitigung

Die Abwassersatzung der Stadt Bad Krozingen ist zu beachten.

3.10.1 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.10.2 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist so weit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grün- und Gartenflächen herzustellen.

3.11 Bohranzeigen und Bohrungsdatenbank

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter:

(http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz zur Verfügung.

Die landesweiten Bohrungsdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

3.12 Bodenaushub

Kann ein Massenausgleich auf dem eigenen Grundstück nicht erzielt werden, ist über den anfallenden Bodenaushub und seine Verwendung ein entsprechender Nachweis im Baugesuch zu führen.

Für eine Verwertung außerhalb des Baugebietes gilt:

Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. Im Hinblick auf die Ausschwemmungen aus historischem Bergbau (siehe folgende Ziffer 3.13) sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

3.13 Bodenschutz – Schwermetallgehalte aus historischem Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. daher ist Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern.

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

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme einzuebnen und dauerhaft einzusäen.

Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten ist aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes der vorhandene Oberboden auszutauschen bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

3.14 Bodenschutz

3.14.1 Allgemeine Bestimmungen

3.14.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.14.1.2 Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.14.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.14.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, 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.

3.14.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

3.14.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

3.14.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.14.2 Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden

3.14.2.1 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.

3.14.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Mutterboden max. 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.14.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

3.14.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.15 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Dezernat 4 Bau und Umwelt, Fachbereich Wasser und Boden zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.16 Abwasserbeseitigung

Nach §3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI vom 20.04.1999, Seite 157) darf Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Die Prüfung, ob eine Erlaubnisfähigkeit besteht, erfolgt in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

Soweit kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelt wurden und die übrigen Anforderungen der oben genannten Verordnung eingehalten werden, besteht eine wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit für die dezentrale

Beseitigung von Niederschlagswasser, das von in dieser Weise behandelten Dächern stammt.

3.17 Abfallwirtschaft

3.17.1 Die Grundsätze und Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft und der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung sind zu beachten (§§5 ff KrW/-AbfG).

3.17.2 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.17.3 Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen Z1 und die sonstigen Maßgaben des Schreibens des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z.B. Fahrstraßen) erforderlich ist.

3.17.4 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.17.5 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

3.17.6 Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.

3.17.7 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf / kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu klären.

3.17.8 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

3.18 Denkmalschutz

3.18.1 Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 (per Mail: referat84.2@rps.bwl.de oder per Fax 0761/208-3599) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscheiben, Mauerreste und ähnliches) bei Erdarbeiten zu Tage treten.

3.18.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen sind ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.2 (per Mail: referat83.2@rps.bwl.de oder per Fax 0761/208-3544) unverzüglich hinzuzuziehen.

Freiburg, den 20. Mai 2019

Bad Krozingen, den 20. Mai 2019

..... Siegel .....

Die Planer

Bürgermeister Volker Kieber

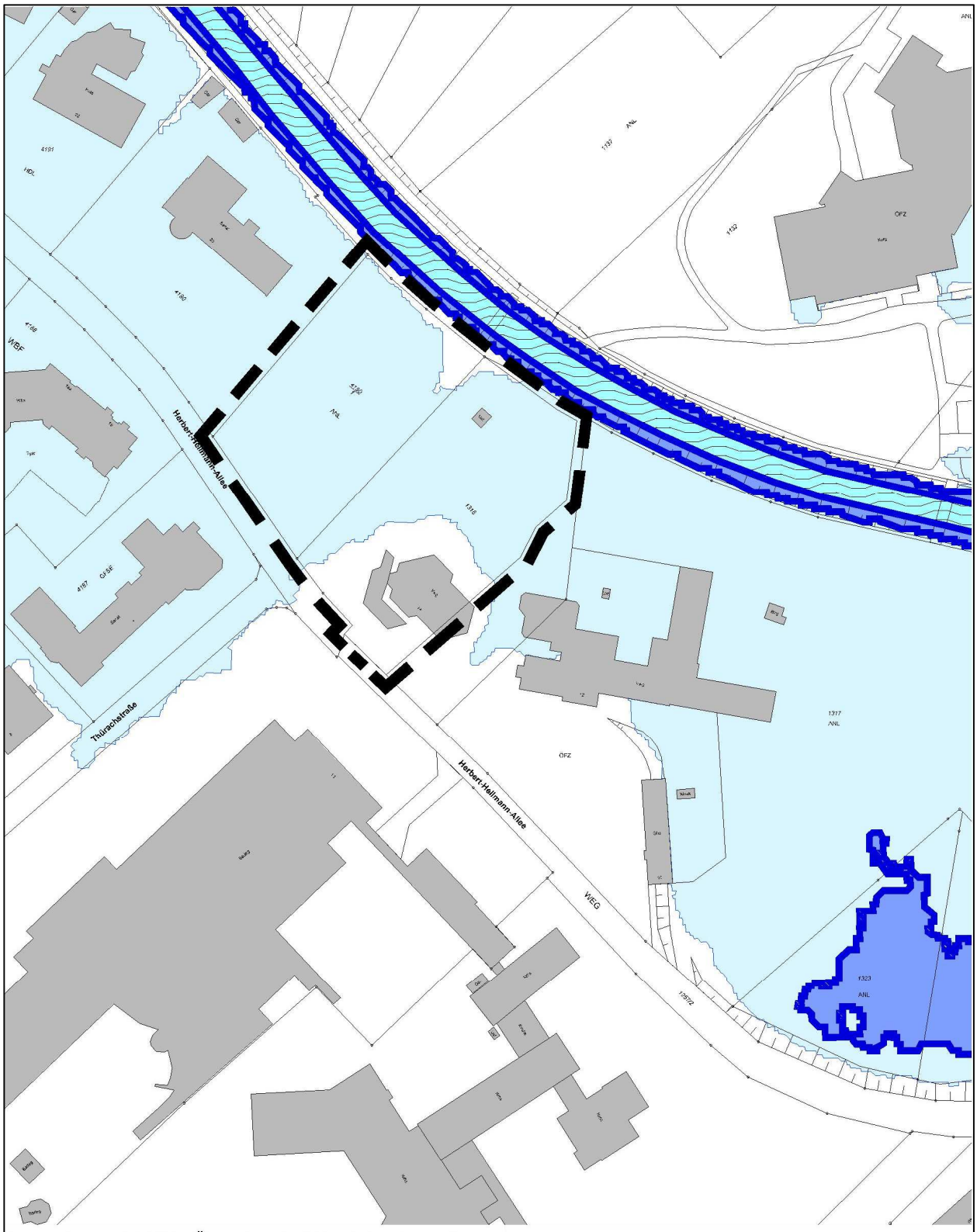
ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER • THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Ausgefertigt: Bad Krozingen, den ……. Siegel ……..

Bürgermeister Volker Kieber



nachrichtliche Übernahme der bisher bekanntgewordenen HQ 100-Linie (aus Plausibilitätsprüfung)

nachrichtliche Übernahme der bisher bekanntgewordenen HQ extrem-Überflutungsfläche (aus Plausibilitätsprüfung)

Stadt Bad Krozingen
Vorhabenbezogener BPL
"Hotel am Park"

- Überflutungsflächen-

N

25.03.2019

Arbeitsgemeinschaft Brenner · Thiele
Freie Architekten und Stadtplaner
79108 Freiburg, Engesserstr. 4a, Tel. 0761/12021-0 Fax 12021-20