

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "GE Bruckmatten III"

der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen, die sich zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergeben haben, wurden zur besseren Übersicht gelb markiert.

Ergänzend zum Zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet - GE

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Flächen sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Flächen sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist bei Gewerbetrieben, Handwerksbetrieben und

Dienstleistungsunternehmen der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren oder Waren, die im funktionalen Zusammenhang mit einer übergeordneten Haupttätigkeit stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche (VKF) max. 10 % der Grundfläche der Betriebsgebäude umfassen bis zu einer VKF von max. 100 m².

- 1.1.3 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber die Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind unzulässig.
- 1.1.4 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
- 1.1.5 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, Vergnügungsstätten unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Die Geschosszahl (Z), die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.2 Wandhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.2.1 Die Wandhöhe für Gebäude wird mit max. 14,00 m festgesetzt.
Die Wandhöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN (s. Eintrag im Zeichn. Teil) bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- 2.2.2 Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die festgesetzte Wandhöhe (s.o.) der unteren Wandhöhe.
- 2.2.3 Bei Gebäuden mit Flachdach gilt für den oberen Bezugspunkt die Oberkante der Attika.
- 2.2.4 Untergeordnete Bauten oder Bauteile
Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet) für untergeordnete Bauten und Bauteile, wie Kamine, Aufzüge, Silos, Kräne, Hochregallager etc. absolute Höhen bis max. 18,00 m zugelassen werden, gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN (s. Eintrag im Zeichn. Teil).

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die "abweichende" (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ohne Beschränkung der Baukörperlänge. Seitliche Grenzabstände gemäß LBO sind einzuhalten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im "Zeichn. Teil" ausgewiesenen Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände auf der gesamten Gebäudelänge bis 0,50 m und untergeordnete Gebäudeteile bis 0,50 m auf einer Länge von max. 5,0 m überschritten werden.

5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO i.V.M. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- 5.3 Der Abstand der Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,00 m betragen.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 1

Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Schutzstreifen beidseits der 220 kV-Leitung (ca. 25 m Breite ab Leitungsachse) sowie der 380 kV-Leitung (ca. 30 m Breite ab Leitungsachse) - S 1 - ist eine Bebauung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen zulässig.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche

Bei der im Norden und Osten parallel zum Wirtschaftsweg ausgewiesenen 6 m breiten öffentlichen Grünfläche handelt es sich um eine Vorhaltefläche. Der vorhandene grasreiche Bereich ist zu erhalten bzw. mit einer extensiven Wiesenmischung anzusäen und zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Im Norden sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorgaben gebietsheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahme getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

- 8.1 Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich zwei Bereiche, die bei HQ₁₀₀ überflutet werden. Nach § 65 des Wassergesetzes sind HQ₁₀₀-Überflutungsflächen automatisch als Überschwemmungsgebiete zu betrachten und die Ausweisung von Baugebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 § 78 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 78 WHG Abs. 2 zutreffen.

Ein entsprechender Antrag zur Ausnahme nach § 78 Abs.2 WHG wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt.

- 8.2 An die HQ₁₀₀-Überflutungsflächen schließen sich HQ_{extrem}-Überflutungsflächen an. Die Flächen des HQ_{extrem} gelten als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG.

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom Juni 2023 erstellt von Biologen N. Samuel, Pfaffenweiler, durchzuführen.

9.1 Baumfällungen, Rodung von Gehölzen (M1)

Baumfällungen und die Rodung von Gehölzen sind nur im Winterhalbjahr: außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen vom **01.11.** -29.02. durchzuführen.

9.2 Schutz von Hecken- und Baumbeständen (M2)

Hecken- und Baumbestände sind nur soweit notwendig zu entfernen. Wünschenswert wäre insbesondere die randlichen Gehölz- und Baumbestände zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen.

9.3 Ersatzpflanzung für gefällte Hecken- und Baumbestände (M3)

Für die Fällung der Bäume wird eine Ersatzpflanzung von mindestens 4 einheimischen, standorttypischen Bäumen sowie Heckenstrukturen auf einer Fläche von mindestens 280 m² festgesetzt.

9.4 Kontrolle auf Fledermausbesatz (M4)

Sind Baumfällungen notwendig, müssen die betroffenen Bäume unmittelbar vor Fällung auf aktuellen Fledermausbesatz durch eine geeignete Fachperson überprüft werden.

9.5 Vermeidung von Lichtemissionen (M6)

Um das Gebiet als potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse zu erhalten, ist eine fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen. Die Lichtkegel sind nur in Richtung der neuen Gebäude oder Zuwege zu installieren. Der Leuchtstrahl sollte nach unten gerichtet sein, sodass nur relevante Orte (Gehwege) beleuchtet werden, wenn möglich sind Zeitschaltuhren zu nutzen.

Es sind nur Leuchtmittel mit möglichst geringem UV- und Blauanteil zu wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen).

9.6 Vermeidung von Störungen bei der Bauphase (M7)

Um erhebliche Störungen in angrenzenden Lebensräumen für gefährdete Arten zu vermeiden, sollten Baustelleneinrichtung und Lärm- und Lichtemissionen auf ein Minimum reduziert werden.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB / § 178 BauGB)

10.1 Anpflanzung von Laubbäumen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind an den im "Zeichn. Teil" dargestellten Standorten 4 gebietsheimische, standorttypische Laubbäume (StU 12/14; 3xv) entsprechend den Vorgaben des Artenschutzes (M 3) und der beigefügten Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.

Geringfügige Standortverschiebungen sind zulässig. Die erforderlichen Pflanzgruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die Maßnahme muss vor dem Eingriff funktionsfähig sein.

Hierbei sind innerhalb der im "Zeichn. Teil" ausgewiesenen Schutzstreifen beidseits der kV-Leitung mit der Bepflanzung die Mindestabstände nach DIN - VDE 0210 einzuhalten.

Hinweis: Für die Leitungen der Transnet BW läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren „Vorhaben 72“. Nach Abschluss der Maßnahme befinden sich im Bereich der geplanten Gewerbegebiete keine Leitungsanlagen mehr.

10.2 Anpflanzung einer Hecke

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind an der im "Zeichn. Teil" dargestellten Fläche gebietsheimische, standortgerechte Sträucher als Hecke entsprechend den Vorgaben des Artenschutzes (M 3) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Straucharten gemäß der Artenliste mit einer Mindestgröße von 60 -100, 2 x v, im Container zu verwenden.

Die Maßnahme muss vor dem Eingriff funktionsfähig sein.

10.3 Innere Durchgrünung

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangenen 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder alternativ 3 Sträucher (StU 12/14; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar.

Hierbei sind innerhalb der im "Zeichn. Teil" ausgewiesenen Schutzstreifen beidseits der kV-Leitung mit der Bepflanzung die Mindestabstände nach DIN - VDE 0210 einzuhalten.

10.4 Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0 – 8) sind mit einer mindestens 10 cm mächtigen durchwurzelbaren Substratschicht extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind lediglich untergeordnete Dachaufbauten und Bauteile für Technik (Lüftung etc).

10.5 Fassadenbegründung

Fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen sind so mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen zu begrünen, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche berankt werden (Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/1 lfm. Fassadenlänge). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

11 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

11.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene und aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Baum- und Strauchpflanzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Ziff. 9.3 bzw. 10.1 und 10.2 - wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grünfläche entstehen, zugeordnet.

11.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 9.1 bis Ziff. 9.6 -, die entsprechend den Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, erstellt von N. Samuel, Pfaffenweiler, Juni 2023 (**Ergänzung August 2025**), durchzuführen sind, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

11.3 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche, nachfolgend aufgeführte Maßnahme außerhalb des Planungsgebiets, ist entsprechend des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom Juni 2023 (**Ergänzung August 2025**) erstellt vom Biologen N. Samuel, Pfaffenweiler, durchzuführen und wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Fledermauskästen in der nahen Umgebung (M 5)

Um die bei Fällung der Nussbaums wegfallende Spaltenquartiere zu ersetzen wird die Anbringung von 2 Fledermaus-Flachkästen im nahen Umfeld des Untersuchungsgebietes festgelegt. Die Funktionstüchtigkeit muss vor Baubeginn gewährleistet sein. Eine regelmäßige Kontrolle wird festgeschrieben.

11.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung privater Grundstücke entstehen, ist ein Ausgleich durch nachfolgende Maßnahmen zu erbringen:

- Rückbau des Gould-Areals im Rahmen des Bebauungsplans "Steegmatten II" mit einem Aufwertungspotential von 31.646 Ökopunkten
- Schaffung von Retentionsraum / Umwandlung einer Ackerfläche auf Flst. Nr. 12715 (Gemeindegrundstück) mit einem Aufwertungspotential von 78.790 Ökopunkten

Artenliste:

1. Liste gebietseigene Gehölze

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg", LUBW 2024, für die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl entnommen.

Es ist Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 4.2 Oberrheingraben zu verwenden.

Kürzel	Wissenschaftlicher Name	
--------	-------------------------	--

Große Bäume:

Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Bu*	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3
SP*	Populus alba	(Silber-Pappel)
TEi*	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi*	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
WLi*	Tilia cordata	(Winter-Linde)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

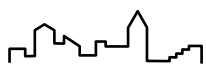
Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel) *2
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewönl. Pfaffenhütchen) *2
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster) *2
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
Kd	Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn) *2
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen. *1: allergene Arten, *2: giftige Arten, *3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung nicht empfohlen

2. Baumartenliste

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der privaten Grundstücke sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Folgende Dachneigungen sind zulässig
Gewerbegebiet 0 - 30°
- 1.2 Es sind Sattel-, Zelt-, Pult- und gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Dachflächen von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0 - 8°), auf denen keine PV-Anlage vorgesehen ist, sind zu begrünen.
- 1.3 Beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift sind nicht zulässig.
- 2.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis OK Wandhöhe zulässig.
- 2.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht betrieblich genutzten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten, Stellplätze u. ä. sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä., auszuführen - sofern betriebstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise des RP Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege

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.

2 Hinweise des Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit 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.

3 Hinweise des LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Amt für Landwirtschaft

Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Osten an Flächen, die auch weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis können durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm entstehen, die zu dulden sind.

4 Hinweise des LRA Breisgau-Hochschwarzwald – FB Umweltrecht, Wasser und Boden

4.1 Hochwasserschutzrechtliche Abweichungsentscheidung

Für die spätere Vorhabenzulassung wird eine hochwasserschutzrechtliche Abweichungsentscheidung gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1, Abs. 5 WHG erforderlich.

4.2 Bauen im Grundwasser

Nach Angaben des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald liegt im angrenzenden Gebiet "Bruckmatten" (5. + 6. Änderung) der Grundwasserspiegel bei mittlerem Grundwasserstand (MW) in Höhe von ca. 184,00 m üNN. Die Geländehöhen liegen im Geltungsbereich "Bruckmatten III" bei 184,96 m üNN und 185,49 m üNN. Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe liegt bei 185,50m üNN.

Untergeschosse üblicher Tiefe würden demnach ca. 1,00 m ins Grundwasser reichen.

Das Bauen im Grundwasser und soweit wie möglich auch in dessen Schwankungsbereich ist im Interesse des Grundwasserschutzes und der Bauherren zu vermeiden.

Nachfolgender Hinweis ist von den Bauherren zu beachten:

- Bauwerke oder Bauteile, welche dauerhaft oder temporär in das Grundwasser oder dessen Schwankungsbereich eingreifen können, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Drainagen mit Ab-/Einleitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächen-gewässer sind grundsätzlich nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Bauen im Grundwasser sowie einer temporären Grundwasserhaltung während der Bauphase gegebenenfalls eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8, 9 Wasserhaltungsgesetz - WHG).

4.3 Bodenschutzkonzept

Ein Bodenschutzkonzept ist im Rahmen des konkreten Bauantrags zu erstellen.

4.4 Beregnungsbrunnen (Flst.-Nr. 12902 außerhalb des Geltungsbereichs)

Auf dem nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 12902 befindet sich ein Beregnungsbrunnen. Bei geplanten dauerhaften oder temporären Grundwassernutzungen sind mögliche Auswirkungen (Absenkungen, etc.) auf diesen Entnahmehrunnen gutachterlich zu berücksichtigen.

5 Hinweise des LRA Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima

5.1 Fassadengestaltung

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.

6 Hinweis der Badenova Netze GmbH

6.1 Hausanschluss

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

7 Hinweise zu DIN-Vorschriften

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen genannten DIN-Vorschriften sind beim Rathaus der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl, Hauptstraße 43, 79356 Eichstetten am Kaiserstuhl, während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

Freiburg, den 22.06.2023 LIF-FEU-ta Eichstetten am Kaiserstuhl, den
 18.12.2025 LIF-FEU
 22.12.2025 LIF-FEU-hoe

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
 Planer

.....
 Michael Bruder, Bürgermeister

 148Sch04_GE Bruckmatten III.docx



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Veröffentlichung
Satzungsbeschluss

Eichstetten am Kaiserstuhl,

.....
Michael Bruder, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 30.10.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Eichstetten am Kaiserstuhl,

.....
Michael Bruder, Bürgermeister

