



STADT ZELL IM WIESENTAL

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„An der Wiese“, 3. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Geänderter Entwurf für die erneute Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „An der Wiese“, 3. Änderung

Projekt-Nr.

24087

Bearbeitung

M. Sc. B. Kohler

Interne Prüfung: DWI, 10.04.2025

Datum

02.04.2025



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	23.10.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	31.10.2024

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Unterrichtung der Öffentlichkeit und Äußerungsmöglichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB	von 04.11.2024 bis 15.11.2024
---	-------------------------------

Veröffentlichung im Internet/ Offenlage

Billigung des Entwurfs für die Offenlage	20.01.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	06.02.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von 07.02.2025 bis 14.03.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	von 23.01.2025 bis 07.03.2025

Erneute Veröffentlichung im Internet/ Erneute Offenlage

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und Billigung des geänderten Entwurfs für die erneute Offenlage	_____
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	_____
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	von _____ bis _____
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	von _____ bis _____

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____
---	-------

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____
---	-------

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Zell i. W., Bauamt, Constanze-Weber-Gasse 4, 79669 Zell i.W bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
 - D Nachrichtlichen Übernahmen
- 04 Begründung

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Auswirkungenanalyse Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Zell im Wiesental mit ergänzender Stellungnahme
- Schalltechnisches Gutachten mit ergänzender Stellungnahme
- Entwässerungskonzept
- Baugrundvorerkundung
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltverträglichkeitsvorprüfung)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)



STADT ZELL IM WIESENTAL

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„An der Wiese“, 3. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Geänderter Entwurf für die erneute Offenlage

SATZUNGEN

STADT ZELL IM WIESENTAL



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„An der Wiese“, 3. Änderung

Der Gemeinderat der STADT ZELL IM WIESENTAL hat am

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2023 (GBl. S. 229, 231)
- den Bebauungsplan „An der Wiese“, 3. Änderung sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Wiese“, 3. Änderung

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom,
2. dem Textteil (03) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. ...),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. ...) und
 - C Hinweisen (S. ...)
 - D Nachrichtliche Übernahmenin der Fassung vom,

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom) und
- Anlagen (Baugrundvorerkundung in der Fassung vom 20.02.2004, Auswirkungsanalyse vom 18.07.2024 mit ergänzender Stellungnahme vom 19.03.2025, Schalltechnische Immissionsprognose vom 08.11.2024 mit ergänzender Stellungnahme vom 29.03.2025, Entwässerungskonzept vom 08.11.2024, Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 11.11.2024, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltverträglichkeitsvorprüfung) vom 01.04.2025)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zuwiderhandelt, indem er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Zell im Wiesental, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Peter Palme, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Stadt Zell im Wiesental, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Peter Palme, Bürgermeister



STADT ZELL IM WIESENTAL

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„An der Wiese“, 3. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Geänderter Entwurf für die erneute Offenlage



STADT ZELL IM WIESENTAL

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„An der Wiese“, 3. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Geänderter Entwurf für die erneute Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1. Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
2.1. Höhe baulicher Anlagen.....	1
2.2. Grundflächenzahl.....	2
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche	2
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrradabstellplätze.....	2
6. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden	3
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
7.1. Lichtreduzierte und insektenschonende Beleuchtung.....	3
8. Umgang mit Niederschlagswasser	3
9. Anpflanzen von Bäumen.....	3
10. Erhaltung von Bäumen	4
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
11. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	5
11.1. Dachgestaltung	5
12. Werbeanlagen.....	5
13. Grundstücksgestaltung	5
13.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	5
14. Versorgungsleitungen	6
C HINWEISE	7
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	7
2. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen	7
3. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung	7

4. Bodenfunde	8
5. Grundwasser/Wasserversorgung	8
6. Anlagen für Trinkwasserinstallation	8
7. DIN-Normen und Regelwerke	8
D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	9
1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete.....	9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Wiese“, 3. Änderung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Wiese“, mit Stand der 2. Änderung in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1. Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

§ 11 BauNVO

- (1) Im sonstigen Sondergebiet SO (Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) zwischen 1.500 m² und 1.900 m² sowie Gastronomiebetriebe zulässig.
- (2) Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) beträgt 0,4 als Höchstmaß.
- (3) Es sind ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als Kernsortiment zulässig. Betriebe dürfen auf bis zu 15% der zulässigen Verkaufsfläche ein Randsortiment anbieten. Das Randsortiment muss in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die Gebäudehöhe (GH_{max}) als Höchstmaß ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- (2) Technische Dachaufbauten, mit Ausnahme von Werbeanlagen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, sofern sie um 1,0 m von der jeweiligen Attika- oder Traufkante zurückversetzt sind.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise

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

- (1) Es gilt eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit der Abweichung, dass an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke Nrn. 226/5 und 226 jeweils Gemarkung Zell auf einer Länge von maximal 15,0 m an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf und eine Gebäudelänge von maximal 70,0 m zulässig ist.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Überdachungen dürfen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und auf einer Länge bis zu 10,0 m die Baugrenze überschreiten, soweit die Abstandsflächen im Sinne von § 5 LBO eingehalten sind und die Überdachung innerhalb der Bauflächen zu liegen kommen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrradabstellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO

- (1) Nebenanlagen, wie Einkaufswagensammler, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der eigens dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- (2) Garagen sind unzulässig.

6. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

(1) Extremhochwasser-gefährdeter Bereich (HQextrem)

Innerhalb der Überflutungsfläche HQextrem sind bauliche Anlagen unterhalb der maximalen Überflutungshöhe in hochwasserrisiko-angepasster Bauweise zu errichten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1. Lichtreduzierte und insektenschonende Beleuchtung

(1) Beleuchtete Werbeanlagen und Außenanlagen sind mit folgenden Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Zu verwenden sind Lampen mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteil (Farbtemperaturen von 1.700 bis max. 2.700 Kelvin). Die Leuchtkegel der, der Beleuchtung der Außenanlagen dienenden Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

8. Umgang mit Niederschlagswasser

(1) Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten befestigten Flächen (Nebenflächen) ist auf dem Grundstück zu versickern soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Alternativ ist es zu sammeln, soweit erforderlich vorzubehandeln und der Kanalisation oder einem oberirdischen Gewässer zuzuführen.

9. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(1) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist jeweils mindestens ein großkroniger und standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.

10. Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbäume in räumlicher Nähe, maximal 5,0 m vom bisherigen Standort entfernt, zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „An der Wiese“, 3. Änderung werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „An der Wiese“, mit Stand der 2. Änderung in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

11. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

11.1. Dachgestaltung

- (1) Es sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung bis zu 7° zulässig.

12. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) An der Südfassade des Hauptgebäudes bzw. in vertikaler Verlängerung der Südfassade ist maximal eine beleuchtete Werbeanlage (selbstleuchtend oder angeleuchtet) zulässig, wenn sie die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet.
- (2) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

13. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

13.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen, sowie lediglich unterbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen.

14. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

3. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung

Im Rahmen der Erschließungs- und Gebäudeplanung und der Festlegung von Gelände- und Gebäudeniveau soll darauf geachtet werden, die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort zu verwenden (Erdmasseausgleich).

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKrei-WiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des LKreiWiG wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

4. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Grundwasser/Wasserversorgung

Für eine eventuell erforderliche Wwasserhaltung (Grund-, Sicker-, Schichtenwasser etc.) oder im Falle von zeitweise oder ständig in den mittleren Grundwasserstand (MHW) eingreifenden Baukörpern oder Baugrubensicherungen ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lörrach zu beantragen.

Keller oder Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um die Bauwerke und deren Anschluss an die öffentlichen Schmutz - oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Lörrach, zu erfragen.

6. Anlagen für Trinkwasserinstallation

Hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb der Anlagen für Trinkwasserinstallation ist die Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung (TrinkwV)) vom 20. Juni 2023 zu beachten.

Demnach sind bei Planung, Bau und Betrieb der Anlagen von Wasserversorgungsanlagen entsprechend § 13 Abs. 1 TrinkwV mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Relevant sind hierbei vor allem die DIN 1988, DIN EN 806, DIN EN 1716, VDI 6023 sowie die DVGW Arbeitsblätter W 551 und W 553.

7. DIN-Normen und Regelwerke

Die in vorliegendem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke können bei der Stadtverwaltung der Stadt Zell im Wiesental, Bauamt, Constanze-Weber-Gasse 4, 79669 Zell i.W. eingesehen werden.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Gebiete, welche statistisch alle 100 Jahre überflutet werden (Überschwemmungsgebiete HQ100) sowie Gebiete, die statistisch seltener als alle 100 Jahre überflutet werden (Hochwasserrisikogebiete HQextrem), sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

Die aktuellen maximalen Überflutungsbereiche und -höhen bei HQ100 und HQextrem sind über das Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> ersichtlich.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100) ist es grundsätzlich untersagt, Gebäude oder andere bauliche Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz zu errichten oder zu erweitern (nach § 78 WHG, § 65 WG). Über eine Ausnahmegenehmigung unter den Voraussetzungen des WHG ist durch die Gemeinde, bzw. im Zuge eines Bauantrags durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, im Einzelfall und ggf. unter Auflagen zu entscheiden.