

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"GE Nord"

Mit Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Sasbach am Kaiserstuhl

Fertigung:

Anlage:.....

Blatt:.....

Entwurf

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet- "GE"

(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1.1.1 Nachfolgend genannten Nutzungsarten sind im Gewerbegebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter,
3. Bei Gewerbe- und Handwerksbetrieben der Verkauf von auf dem Grundstück produzierter Ware ("Handwerkerprinzip"). Dabei ist die zulässige Verkaufsfläche (VKF) auf 10 % bzw. max. 150 m² der Grundfläche des Produktionsgebäudes begrenzt.

Unzulässig sind:

1. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten
4. Beherbergungsbetriebe
5. Ferienwohnungen jeglicher Art
6. Einzelhandel

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ - Geschossflächenzahl GFZ

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. "Zeichnerischen Teil").

2.2.2 Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

Untere Bezugshöhe

- Für die Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) ist die untere Bezugshöhe der jeweils höchste Punkt der Straßenoberkante (Höhe der Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

Gebäudehöhe GH

- Die Gebäudehöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Dachaufkantung). Bei Versprüngen gilt jeweils das größte Maß. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaik Anlagen.

2.2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe kann um max. 3,00 m überschritten werden, wenn eine Überschreitung durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. erforderlich ist. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil (max. 20%) der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

3 Bauweise

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

Für das Plangebiet wird die mit "a" bezeichnete abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von der offenen Bauweise können wird die Länge von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen auf 80,0 m beschränkt.

4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1, 1a + 2 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a + 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikation, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dazu zählen insbesondere auch E-Ladeeinrichtungen. Unzulässig sind sie in den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen, aber nicht innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 4.3 Der Abstand von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, 1a + 2 BauNVO zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 1,0 m betragen.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen. Betriebliche Kfz-Stellplätze dürfen dabei nur über das jeweilige private Grundstück angefahren werden, d.h. nicht unmittelbar von der Straße aus.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Wird noch abgeklärt.)

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind die erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch in den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Die öffentliche Verkehrsgrünfläche darf im Bereich des "Lehwegs" pro östlich angrenzendes Grundstück einmal mit einer Breite von max. 6,0 m überfahren werden.
- 8.2 Die privaten Grünflächen - Randeingrünung - im Norden dient der äußeren Eingrünung des Baugebiets.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Wird noch ergänzt.)

10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(Wird noch ergänzt)

Pflanzliste:

Gehölze:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus minor
Stiel-Eiche	Quercus robur

Straucharten:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(Wird noch überprüft)

11.1 Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

Dies gilt nicht für die Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überdeckt werden.

11.2 Innere Durchgrünung

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Das Pflanzgebot zur Eingrünung und Begrünung von Stellplatzanlagen ist anrechenbar.

12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Erforderliche Betonstützen für Randsteine etc. sowie Hydranten, Verteilerkästen oder Kandelaber werden ebenfalls auf den privaten Grundstücken angelegt auf einem Geländestreifen von max. 1,0 m Tiefe ab dem Rand der Verkehrsfläche und sind zu dulden.

Die Grundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

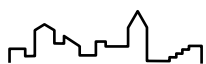
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der vorhandenen und zu erhaltenden Wasserleitung DN 300 werden Teilflächen der Flst.Nrn. 3434, 3436, 3438, 3441, 3442, 3443 und 3446 gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht (lr. 1) zugunsten der Versorgungsträger belastet. Sämtliche Maßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Leitungsrechts sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

14 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

(Wird noch ergänzt.)



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Als Dachneigung wird 0-20° festgesetzt.
- 1.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0-7°), die nicht von Photovoltaik belegt sind, müssen extensiv begrünt werden.
- 1.3 Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

2 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante bzw. den oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten.
- 2.2 Werbeanlagen müssen einem Abstand von mindestens 20,0 m zur L104 haben.
- 2.3 Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf max. 20 m², die Summe aller Werbeanlagen max. 60 m² betragen.
 - 2.3.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht nicht zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der östlich verlaufenden Landesstraße L 104/Wyehler Straße ausgehen.
 - 2.3.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 6,0 m hoch sein. Die Höhe der Werbeanlagen wird definiert als Maß von der unteren Bezugshöhe nach Ziff. 2.2.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bis zur Oberkante der Werbeanlage.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht bebauten und nicht für Zuwegung, Zufahrten oder Stellplätze befestigten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

Auf den Hinweis zum Verbot von Schottergärten wird verwiesen. Auch die Verwendung von Folie mit Rindenmulchabdeckung ist verboten.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

- 3.2.1 Zufahrten zu Stellplätzen und die Stellplätze selbst sind soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen mit einer Versiegelungszahl von 0,4 (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) auszuführen.
- 3.2.2 Zufahrten zu gewerblich genutzten Betriebshöfen/Lagerflächen und die Betriebshöfe/Lagerflächen selbst können mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden.

4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1 Entlang des öffentlichen Verkehrsraums sind offene Einfriedungen sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise können größere Höhen gestattet werden, wenn diese aus Sicherheitsgründen erforderlich sind.
- 4.2 Einfriedungen aus Kunststoff, Kunststoffummantelung oder Textilbespannung sind unzulässig.

5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 5.1 Zur Verringerung des Wasserabflusses ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen Grundstücksflächen der Versickerung zu zuführen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen anzulegen. Als Bemessungsregen ist ein 5-jähriger Regen anzusetzen. Der Überflutungsnachweis muss für den 30-jährigen Regen geführt werden. Die Versickerung über eine 30 cm starke belebte Bodenzone ist anzustreben. Bei Verwendung einer technischen Anlage ist eine DiBt-Zulassung zwingend erforderlich. Bei behandlungsbedürftigem Regenwasser ist eine ausreichende Vorbehandlung erforderlich, bevor das Wasser der Versickerung zugeführt wird. Die Regenwasserbehandlung kann über eine 30 cm starke belebte Bodenzone oder technische Filtereinrichtungen (z.B. Bodenfilter, Substratfilter, Filterschächte etc.) erfolgen. Die Filteranlagen benötigen eine DiBt-Zulassung. Ein Bodengutachten im Baugenehmigungsverfahren hat den Nachweis zu erbringen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und der Flächengröße hinreichend und der Mindestabstand der Versickerungseinrichtung zum MHGW (Mittlerer höchster Grundwasserstand) von 1 m gegeben ist.

Im Bodengutachten, welches den Antragsunterlagen auf wasserrechtliche Erlaubnis beizufügen ist, sind Angaben zum mittleren höchsten Grundwasserstand in m über NHN, zur Geländeoberkante, zu hydrogeologischen Gegebenheiten, zu Bodenprofilen und Durchlässigkeitsbeiwerten zu machen. Die Anbindung an den versickerungsfähigen Untergrund ist mit abgestuftem Material mit Feianteilen auszuführen, welches eine Durchlässigkeit von maximal $k_f = 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ aufweist.

- 5.2 Für die dezentralen Versickerungsanlagen der privaten Grundstücksflächen inkl. eventuell erforderlicher Regenwasserbehandlung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Emmendingen zu beantragen. Den Antragsunterlagen ist ein Baugrundgutachten mit den unter 5.1 benannten Angaben beizufügen. Die Nachweise für die Versickerung, Regenwasserbehandlung und ggf. Regenwasserrückhaltung und die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind nach den gültigen DWA-Regelwerken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Telekom AG schriftlich angezeigt werden.

2 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

3 Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

3.1 Grundwasserstände

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig.

Hinweis der Unteren Wasserbehörde zu Starkregenereignissen

Aufgrund der prognostizierten Zunahme von Starkregenereignissen muss damit gerechnet werden, dass es auch zu Niederschlagsereignissen kommen kann, die über dem Bemessungszufluss für Mulden-Rigolen-Elementen liegen. Bei solchen Niederschlagsereignissen kann es unter Umständen zu einem ungeplanten Einstau der Gebäude oder anderer Flächen kommen.

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge von Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B., Schutz bei Lichtschächten, Türen etc.) wird hingewiesen.

3.2 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

- 1 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.
- 2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.3 Bodenschutz - Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 1 Der für geplanten Grünanlagen und Grabeflächen benötigter Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 2 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 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 5 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 Abfallrecht - Hinweise des Landratsamtes, Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz

- 1 Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
- 2 Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).
- 3 Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.
- 4 Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.
- 5 In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.
- 6 Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).
- 7 Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- 8 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

- 9 Getrennt zu sammeln und zu entsorgen sind nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) die beim Abbruch der Bestandsgebäude im Plangebiet anfallenden Fraktionen aus Glas, Kunststoffen, Metallen einschließlich Legierungen, Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Holz, Dämmmaterialien, Bitumengemische und Baustoffen auf Gipsbasis. Hierüber hat eine Dokumentation im Sinne von § 8 Abs. 3 GewAbfV zu erfolgen. Sollte eine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sein, ist dies entsprechend mit Begründung zu dokumentieren. Gemischte Abfälle sind einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage im Sinne der GewAbfV zuzuführen.
- 10 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamts Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

11 Hinweise des Landratsamtes Emmendingen / Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

1. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24. Oktober 2015. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
2. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
3. Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
4. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az.: 258982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013, Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.

Hinweis: Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Zuordnungseinbauklasse (Z) 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen (bei Z 1.1 min. 1 m).

Der Einbau von Z 2-Material ist zu dokumentieren.

5. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

6. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
7. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten Böden ist unzulässig.
8. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
9. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
10. Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

4 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

5 Denkmalpflege / Bodenfunde

Hinweis darauf, dass der Geltungsbereich teilweise innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche (Flst. Nrn. 3404, 3400, 3397, 3394) liegt:
mögliche römische oder mittelalterliche Siedlung

Nordwestlich des Geltungsbereichs (Denkmalfläche Nr. 10) liegen durch Lesefunde und die Beobachtung von Erdbefunden deutliche Hinweise auf Siedlungstätigkeit verschiedener ur- und frühgeschichtlicher Epochen vor. Hierbei ist v.a. der Nachweis einer römischen Siedlungsstelle mit Mauerbefunden zu nennen.

Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.

Darlegung der Konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen:

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Denkmaleigenschaft des Prüffalles kann erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, müssten **frühzeitig** im Vorfeld der Baumaßnahmen **archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen)** durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung an. Hierzu ist vorab eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Bau-firmen) notwendig.

Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, die archäologische Befund-situation zu klären und festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nach-folgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generatio-nen zu erhalten.

Für **Rettungsgrabungen** zur Sicherung der Funde und Befunde ist - je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen - ein Zeitraum von bis zu mehreren Monaten einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen. Dazu bietet das Lan-desamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Ver-einbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Rettungsgrabung und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers

Darüber hinaus wird allgemein auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 Erd-verfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologi-scher Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

7 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

8 Hinweise des geologischen Landesamtes

Bei etwaigen Fragen im Zuge der weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9 Wasser-Transportleitung DN 300

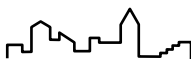
Das Verfahrensgebiet wird von einer Wasser-Transportleitung DN 300 ausgehend vom Tiefbrunnen zum Hochbehälter Eichert durchquert.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung, z. B. durch Bäume, freizuhalten. Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Verkehrsflächen im Schutzbereich der Leitung müssen mit einem Straßenaufbau für Schwerlastverkehr ausgelegt werden und eine Mindestüberdeckung der Leitung von 1,5 m aufweisen. Bei der Ausführungsplanung ist die Tiefenlage der Leitung im Zuge der Grundlagenermittlung zu erheben.

Freiburg, den 30.07.2025 SHN/HOF

Sasbach a.K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....
Planer

.....
Herr Kopp, Bürgermeister

173Fest02_GE Nord.docx

