

Schriftliche Festsetzungen – Bebauungsvorschriften i. d. F. der 3. Änderung

zum Bebauungsplan "Kreuzfeld" der Gemeinde Malterdingen, Landkreis Emmendingen

mit **örtlichen Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Kreuzfeld“ i.d.F. der 2. Änderung**Rechtsgrundlagen für die schriftlichen Festsetzungen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24. Oktober 2015
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

- | | | |
|-------|--|---------------------------------|
| 1 | <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> | (§ 9 (1) BauGB und BauNVO 1990) |
| 1.1 | <u>Art der baulichen Nutzung</u> | (§§ 1 - 15 BauNVO) |
| 1.1.1 | Gewerbegebiet | (§ 8 BauNVO) |
| 1.1.2 | Von den zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO wird Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. | |
| 1.1.3 | Einzelhandel ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Größe der Verkaufsfläche darf nicht mehr als 5 % der Geschossfläche betragen und maximal 100 m ² groß sein. | |
| 1.1.4 | Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden von den unter Nr. 2 aufgeführten Anlagen, solche für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. | |
| | Nur auf dem Grundstück Flst.Nr. 6644/1 ist eine Anlage für soziale Zwecke - Kindertagesstätte (wie z.B. Kinderkrippe, Kindergarten) nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. | |
| | Diese Anlage für soziale Zwecke muss sich gegenüber der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück in Grundfläche und Baumasse unterordnen. | |
| | Die Belange des Lärmschutzes für eine Kindertagesstätte sind dabei zu beachten. Von den gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück und den angrenzenden Grundstücken dürfen keine Immissionen ausgehen, welche für die Kindertagesstätte erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge hätten. | |
| 1.1.5 | Hinweis:
Aufgrund der Abwassersituation und der Kanalisation im Gewerbegebiet ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob der Betrieb / die gewerbliche Nutzung möglich ist. | |

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.
- Die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sind im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse gilt nur für Verwaltungs- und Wohngebäude.
- 1.2.2 Die maximale Höhe aller baulichen Anlagen (von Mitte Erschließungsstraße Mitte baulicher Anlage bis Oberkante baulicher Anlage) beträgt 12,00 m.
- Ausnahmen können dann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich hinsichtlich der Installation von technischen Anlagen (z. B. Treppenhaustürmen, Aufzugsüberfahrten, Masten und Antennen) eine größere Höhe ergibt und hinsichtlich der Gestaltung (städtebauliche Einordnung) keine Bedenken bestehen.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 1.3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes festgesetzt.
- 1.3.2 Eine Überschreitung der Baugrenze um max. 2,00 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn einerseits die Höhe des Gebäudes nicht mehr als 7,00 m beträgt und andererseits dies aufgrund von Pflanzgeboten und bestehender Leitungen möglich ist.
- 1.3.3 Garagen und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Erschließungsstraßen ausgeschlossen.
- 1.3.4 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Nebenanlagen um maximal 5,00 m kann dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe der Nebenanlage maximal 1,50 m beträgt, dies aufgrund von Pflanzgeboten und bestehenden Leitungen möglich ist und die Nebenanlage aus technischen und funktionalen Gründen nur an diesem Standort errichtet werden kann.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Es wird eine abweichende (besondere) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise, jedoch ohne Einschränkung der Gebäudelänge.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 (1) und (2) BauNVO)
- Für Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO.
- 1.6 Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- 1.6.1 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Die Salweide auf der öffentlichen Grünfläche (Böschung) ist gemäß Festsetzung im Zeichnerischen Teil zu erhalten und zu pflegen. Der Kronenbereich ist während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen wie Bretterschalungen, Strohballen oder Wurzelvorhänge vor dem Überfahren und vor der Lagerung von Materialien zu schützen. Die RAS-LG 4 beschreibt weitere Maßnahmen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten Straßenbaum vorzunehmen.

- 1.6.2 **Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
1. Gemäß den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil sind auf den privaten gewerblichen Grundstücksflächen entlang der Straße „Am Sportplatz“ und den beiden Querstraßen Bäume entsprechend der Artenlisten im Anhang mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Vom im Zeichnerischen Teil angegebenen Standort kann aus gestalterischen Gründen geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzung und der Erhalt der Bäume im Geltungsbereich der 2. Änderung werden Bestandteil des Kaufvertrages.
 2. Gemäß Festsetzung im Zeichnerischen Teil sind auf der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün) 3 hochstämmige, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen.
 3. Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit nicht Bestand, mit einer schwachwüchsigen, kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- 1.7 **Straßenbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Es dürfen keine Öffnungen an den Gehäusen der Schriftzüge und den Lampen vorhanden sein, durch die Insekten eindringen können.
 Beim Einsatz von Leuchtstoffröhren ist eine möglichst langwellige Strahlung anzustreben, ultraviolettes und blaues Licht ist zu vermeiden.
 Starke Kontraste zum Hintergrund und grelle Lichtpunkte, z.B. das Anstrahlen von hellen Flächen, sollen vermieden werden.
 Die Leuchtdichte und die angestrahlten Flächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.
 Leuchtreklame muss so tief wie möglich angebracht werden.
 Leuchtreklame darf nicht blinken.
- 1.7.2 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
 An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung von Häusern, Hauszugängen) Kompaktstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt wird.
- 1.8 **Elektroversorgung** (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)
- Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 1.9 **Grundwasserschutz** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- 1.9.1 Der mittlere Grundwasserhochstand (MHW) für das Plangebiet beträgt 178,50 müNN, der Grundwasserhöchststand (HHW) entspricht der Geländeoberkante.
- 1.9.2 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden.
- 1.9.3 Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

- 1.9.4 Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.
- 1.9.5 Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.
- 1.9.6 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 1.9.7 Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus abzudecken.
- 1.10 Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Im Zeichnerischen Teil sind beidseitig des Grabens 5,00 m breite Gewässerrandstreifen festgesetzt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist der standortgerechte Uferbewuchs zu erhalten bzw. durch Neupflanzung zu fördern. Der Boden ist dauerhaft zu begrünen, nicht standortgerechte Gehölze sind zu roden. Bauliche Anlagen sowie die Errichtung von Stellplätzen, Terrassen, Lagerplätze und sonstigen versiegelten Flächen sind mit Ausnahme der benötigten Grundstückszufahrten unzulässig. Bestehende bauliche Anlagen (z.B. Garage) haben Bestandsschutz. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen keine Abfälle oder Materialien abgelagert werden. Dies gilt insbesondere für Kompostplätze. Der Gewässerrandstreifen muss für eventuelle Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich bleiben. Vorhandene Wege müssen nicht zurückgebaut werden. Der Bau und die Unterhaltung von ortsgebundenen Anlagen der Entwässerung (Kanalisation, Zuläufe, Gräben, Teiche) sowie Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes sind innerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig. Die Ge- und Verbote des § 38 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem § 68 b Wassergesetz B-W sind zu beachten.“

Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.März.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

- | | | |
|-------|--|--------------------------------------|
| 2 | <u>Örtliche Bauvorschriften</u> | (§ 74 LBO) |
| 2.1 | <u>Gestaltung der Bauten</u> | (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) |
| | Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sowie stark reflektierende Flächen (z. B. unbeschichtete Metallflächen) an Dächern und Fassaden sind nicht zulässig. | |
| | Photovoltaikanlagen fallen nicht unter diese Regelung. Sie sind zulässig. | |
| 2.2 | <u>Gestaltung der Dächer</u> | (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) |
| | Unbeschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Untergeordnete Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und Erker bleiben hierbei außer Betracht. | |
| 2.3 | <u>Werbeanlagen</u> | (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) |
| | Werbeanlagen sind vor dem Hintergrund des Gebäudes (max. Höhe Oberkante Fassade) und freistehend (auch auf dem Gebäude) zulässig. | |
| | Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen beträgt 9,00 m über Oberkante Erschließungsstraße. | |
| | Leuchtende Werbeanlagen dürfen nicht blinken oder beweglich sein. | |
| 2.4 | <u>Einfriedungen</u> | (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) |
| | Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt entlang der Erschließungsstraße 0,80 m, im sonstigen Bereich 2,00 m (gemessen ab Hinterkante Fahrbahn). Entlang der Erschließungsstraße kann die Einfriedungshöhe dann überschritten werden (max. Höhe 2,00 m), wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist und die Einfriedung transparent ist (keine geschlossene Wand). | |
| 2.5 | <u>Grundstücksgestaltung und Vorgärten</u> | (§ 50 (1) LBO - Anhang Ziffer 11 as) |
| 2.5.1 | Der im Baugebiet anfallende Erdaushub hat auf dem Grundstück zu verbleiben. Ist dies nicht möglich, ist der Boden einer sinnvollen Verwertung z.B. zur Melioration kalkarmer, landwirtschaftlich genutzter Böden oder zur Deponieabdeckung zuzuführen. Für die Fläche, auf die der Boden eingebaut wird, besteht ein Verschlechterungsverbot. Bodenabtrag ab einer Höhe von 3 m oder einer Fläche von 300 qm ist gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg genehmigungspflichtig. | |
| 2.5.2 | Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. | |
| 2.5.3 | Die Baugrundstücke sind mindestens auf Straßenniveau aufzufüllen. Für die Auffüllung darf nur Material verwendet werden, das außerhalb von befestigten Flächen den LAGA Zuordnungswerten Z 0 entspricht muss, bei dauerhaft versiegelten Flächen (unter Gebäuden) kann Material mit den Zuordnungswerten Z 1.1 verwendet werden. (Siehe auch OZ. 3.3) | |

- 2.6 Entwässerung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
- 2.6.1 Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Dazu sind die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.
- 2.6.2 Zur Regenrückhaltung des Niederschlagswasser eignen sich auch Erdmulden mit Drosselabfluss. Der Zulauf zu den Erdmulden sollte aber zentriert und abschieberbar eingerichtet werden, damit im Havariefall keine abwassergefährdende Stoffe ins Erdreich gelangen können.
- 2.6.3 Für den Überflutungsschutz auf dem Privatgelände sind die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne bzw. einer Rückhaltemulde mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Die Rückhalteanlagen müssen 100 qm abflusswirksamer Fläche ein Volumen von 3,8 cbm besitzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,2 l/s einzustellen. In Absprache mit der Gemeinde kann in begründeten Ausnahmefällen der Drosselabfluss auf bis zu 0,67 l/s gesteigert und das Volumen auf bis zu 2,4 cbm je 100 qm abflusswirksamer Fläche abgemindert werden.

3. Hinweise

3.1 Hinweise zur Wasserwirtschaft

- 3.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Malterdingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht in Forchheim abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

- 3.1.2 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder –drainagen, sind nicht zugelassen.
- 3.1.3 Hinweis zu Regenwasserzisternen: Eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser muss eingehalten werden. Der Betreiber einer solchen Anlage muss sich gegenüber dem Träger der Trinkwasserversorgungsanlage schriftlich verpflichten, dass er zwischen der separaten Brauchwasserleitung und der Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und er jederzeit Kontrollen zulässt.
- 3.1.4 Eine Dachbegrünung reduziert den Abflussbeiwert und damit das benötigte Retentionsvolumen je nach Begrünungsart um bis zu 70 %.
- 3.1.5 Auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW wird verwiesen.

3.2 Hinweise zum Bodenschutz

- 3.2.1 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
- 3.2.2 Anfallendes, natürliches Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden, ggf. getrennt nach Bodenarten, schonend auszubauen und bis zur Wiederverwertung in Form von Mieten zwischenzulagern.
- 3.2.3 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in maximal 1,5 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen.
- 3.2.4 Bei der Vergabe von Erdarbeiten ist zur Entsorgung von unbelasteten Böden darauf hinzuweisen, dass der Boden einer genehmigten Verwertung zuzuführen ist.
- 3.2.5 Außerhalb von Bauwerken darf zur Auffüllung nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.
- 3.2.6 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.7 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.2.8 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

3.3 Hinweis zum Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Hinweis zur Elektroversorgung

Das EVU ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

3.5 Hinweis zum Gesundheitsschutz

Auf allergene Pflanzen (wie z.B. Birken, Erlen und Haselgewächse) sollte verzichtet werden.

3.6 Hinweis zu Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) anzuführen.

3.7 Hinweis zur Abfallentsorgung

1. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.10.2015 ((BGBl. I Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24.10.2015. Dieses Gesetz ist entsprechend 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.: 25-8982.31/37, zuletzt geändert durch Erlass vom 10.12.2013, Az.: 25-8982.31/103 beinhalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis zum 31.12.2017 ihr Gültigkeit.

Hinweis:

Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Zuordnungseinbau-klasse (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 ist.
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 wird hingewiesen.

3.8 Hinweis zur Landwirtschaft

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können hier Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche und Abdrift von Pflanzenschutzmitteln entstehen. Diese nicht zu verhindernden Emissionen sind hinzunehmen.

3.9 Hinweis zum Baugrund

Der Baugrund wird vermutlich von setzungsfähigen, bindigen Deckschichten (holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit über Kissen aufgebaut. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden.

3.10 Hinweis zu wassergefährdeten Stoffen

Flächen im Freien, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, (z.B. Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen) sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen. Ihre Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu überdachen und über eine abschieberbare Abflussleitung an den Schmutzwasserkanal anzuhängen.

Betriebliche Abwässer bedürfen gegebenenfalls einer Vorbehandlung vor Einleitung in die Kanalisation. Hierzu sind die Vorgaben der örtlichen Abwassersatzung und der Abwasserverordnung zu beachten. Die ordnungsgemäße Lagerung, Nutzung und Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Zuge des bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Gestattungsverfahrens nachzuweisen.

3.11 Hinweise zum Grundwasserschutz

1. Im Untersuchungsgebiet ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen Kiese des tieferen Untergrundes sind. Aufgrund der Überlagerung durch die gering durchlässige Decklage herrschen bei erhöhten Wasserständen gespannte Grundwasserverhältnisse. In der bindigen Decklage können zudem Schichtwässer vorhanden sein. Das Grundwasser strömt in nordwestlicher Richtung mit einem Gefälle von rund 0,1 %.
2. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde anzuzeigen.
3. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.
4. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang wassergefährdeten Stoffen, Anwendung grundwasser-schädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
5. Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus – abzudecken.

3.12 Hinweis zu Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind für den Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Zuge der geplanten Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.13 Hinweis zur Hochwassergefahr

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen in Gewässern mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ extrem). Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten gekennzeichnet. Es wird auf das verbleibende Hochwasserrisiko hingewiesen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Aufgrund des verbleibenden Risikos muss damit gerechnet werden, dass diesbezüglich nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz gewährt wird.

3.14 Hinweis zu Baumpflanzungen und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die, im Zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsrechte hingewiesen.

3.15 Hinweis zur Geologie

Nach Geologischer Landesaufnahme wird der Baugrund vermutlich von setzungsfähigen bindigen, teils organischen Deckschichten (holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit über Kiesen aufgebaut. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden.

Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 wird empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Malterdingen, den

.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de

, den 13.09.2016

.....
Allgayer, Freier Architekt

Anlage zu den Bebauungsvorschriften

Gehölzliste für das Gewerbegebiet Malterdingen

Geeignete Straßenbäume

Kaiserlinde	Tilia x vulgaris 'Pallida'
Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Hainbuche	Carpinus betulus

Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldulme	Ulmus minor
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Silberweide	Salix alba
Vogelkirsche (Süßkirsche)	Prunus avium

Birke *Betula pendula* allergieauslösend !

Mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Fahlweide	<i>Salix x rubens</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Äpfel (nur als Hochstamm)	
Birnen (nur als Hochstamm)	
Kirschen (nur als Hochstamm)	

Sträucher

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	allergieauslösend !
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	giftig !
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	
Pupurweide	<i>Salix purpurea</i>	
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>	
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	
Grauweides	<i>Salix cinerea</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus monogyna</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus (Rhamnus frangula)</i>	giftig !
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	roh leicht giftig !
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	giftig !
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	leicht giftig !