

Fertigung:
Anlage: 2
Blatt: 1 – 13

Schriftliche Festsetzungen – Bebauungsvorschriften - Neufassung i.d.F. der 1. Änderung

zum Bebauungsplan "Stöck – Neufassung 2012" der Gemeinde Malterdingen, Landkreis Emmendingen
mit **örtlichen Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Stöck – Neufassung 2012“ i.d.F. der 1. 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 | (GE § 8 BauNVO) |
| 1.1.1.1 | Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) können gleichzeitig nur für zwei der angeführten Personengruppen zugelassen werden und wenn zusätzlich sichergestellt ist, dass die Wohnungen nicht vor bzw. ohne die gewerblichen Anlagen errichtet werden. | |
| 1.1.1.2 | Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 3 (Vergrünungsstätten) ausgeschlossen. | |
| | „Zusätzliche Festsetzung für das Grundstück Flst.Nr. 6770 nach § 1 Abs. 10 BauNVO:

Ergänzend zum passiven Bestandsschutz der bestehenden Spielhalle auf dem Grundstück Flst.Nr. 6770 wird festgesetzt, dass eine Vergrößerung der bestehenden Spielhalle durch Umnutzung und bauliche Integration der bestehenden Gaststätte „Sportsbar“ im selben Gebäude bis zu einer Gesamtgrundfläche der Spielhalle von 204,61 m ² zulässig ist. | |
| 1.1.1.3 | Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist nur auf den Dächern von Gebäuden i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO i.d.F. vom 05.03.2010 zulässig. | |
| 1.1.1.4 | Hinweis: Aufgrund der Wasserversorgungssituation und der Kanalisation im Gewerbegebiet ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob der Betrieb / die gewerbliche Nutzung möglich ist. | |

1.1.1.5 Einzelhandel

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 m² groß sein.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.
- 1.2.2 Zusätzlich zu der im Zeichnerischen Teil festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zugelassen werden, wenn die anderen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.
- 1.2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO nicht überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 1.3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes festgesetzt.
- 1.3.2 Garagen und Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang den Erschließungsstraßen ausgeschlossen.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Es wird eine abweichende (besondere) Bauweise b gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.
- 1.4.2 Im gesamten Baugebiet gilt ein erhöhter Grenzabstand von 4,00 m.

1.5 Neben- und Versorgungsanlagen (§ 14 (1) und (2) BauNVO)

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO.

1.6 Garagen (§ 9 (1) 2 BauNVO)

- 1.6.1 Garagen sind nur auf den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6.2 Grenzgaragen i.S.V. § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind zulässig, wobei die Gesamthöhe 4,50 m und die mittlere Höhe 3,25 m über der festgelegten Fußbodenhöhe nicht überschritten werden darf; die Wandflächen können größer als 25 qm sein.
- Die Grenzbebauung entlang jeder eigenen Grundstücksgrenze darf 9 m und insgesamt 18 m nicht überschreiten.
- 1.6.3 Bei Grundstücke mit mehr als 27 m seitlicher oder rückwärtiger Länge sind Grenzgaragen bis zu 1/3 der vorhandenen Grenzlänge zulässig. Hierbei darf die Gesamtlänge der Grenzgaragen an einer Grundstücksgrenze höchstens 18 m betragen; insgesamt darf die Summe der Grenzbebauung 27 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gilt OZ 1.6.2 der Bebauungsvorschriften.

1.7 Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

1.7.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.7.1.1 Die Grundstücke sind entsprechend den im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen. Die Randbepflanzung an der Bahnseite und dem südöstlichen Baugebietsrand zur freien Landschaft muss mit (Laub-) Bäumen unterschiedlicher Größe und Sträuchern auf eine Tiefe von mindestens 2,50 m erfolgen.

1.7.1.2 Auf den Grundstücken im Gewerbegebiet ist pro 1.000 qm Fläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

1.8 Elektroversorgung (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB)

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

1.9 Gewässerrandstreifen

1.9.1 Im Zeichnerischen Teil sind beidseitig des Grabens 5,00 m breite Gewässerrandstreifen festgesetzt.

1.9.2 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.

1.9.3 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.

1.9.4 Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen keine Abfälle oder Materialien abgelagert werden. Dies gilt insbesondere für Kompostplätze.

1.9.5 Der Gewässerrandstreifen muss für eventuelle Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich bleiben. Vorhandene Wege müssen nicht zurückgebaut werden.

1.9.6 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 § 68 b Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

1.9.7 Die Ge- und Verbote des § 38 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem § 68 b Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

1.10 Grundwasserschutz (§ 9 (1) 16 BauGB)

1.10.1 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.

Im Planungsgebiet betragen die Grundwasserstände:

Mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW): nordwestlich der Straße Allmend: 178,60 m üNN
 südöstlich der Straße Allmend: 179,00 m üNN

Grundwasserhöchststand (HHW): nordwestlich der Straße Allmend: 179,00 m üNN
 südöstlich der Straße Allmend: 179,60 m üNN.

1.10.2 Unterirdische Anlagen sind gegen Auftrieb zu sichern.

1.10.3 Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

1.11 Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 (1) 23 BauGB)

1.11.1 Bei den Grundstücken im Einwirkungsbereich der Bundesbahnlinie sind Aufenthaltsräume vor dem Schienenverkehrslärm durch entsprechende Gebäudeanordnung und / oder Grundrissgestaltung zu schützen.

1.11.2 Soweit dies nicht möglich ist, ist ein hinreichender Schutz durch den Einsatz schalldämmender Außenbauteile sicherzustellen (siehe DIN 4109 abgedruckt im Gemeinsamen Amtsblatt, GABl. 1990, S. 829 –919)

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)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
- 2.1 Gestaltung der Bauten
- Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sowie stark reflektierende Flächen (z. B. unbeschichtete Metallflächen) an Dächern und Fassaden sind nicht zulässig. Diese Regelung bezieht sich nicht auf Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien.
- 2.2 Gebäudehöhe
- 2.2.1 Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
- 2.2.2 Sockelhöhe: Der Rohfußboden darf nicht höher als 1,5 m über Höhe Erschließungsstraße liegen.
- 2.2.3 Traufhöhe: GE 1 nicht festgesetzt
GE 2 Die Traufhöhe (Abstand OK Erschließungsstraße – Schnittpunkt Außenseite Außenmauer / Unterkante Dachhaut) darf maximal 9,0 m betragen.
- 2.2.4 Die Höhen der Gebäude (über alles) der gewerblichen Werkstatt- und Hallenbauten ab der Höhe der Erschließungsstraße (gleicher Bezugspunkt wie bei OZ 2.2.3) darf im
GE 1 maximal 15 m, im
GE 2 maximal 12 m betragen.
- 2.2.5 Ausnahmen von OZ 2.2.3 und 2.2.4 können in Fällen von § 4 Abs. 3 dieser Bebauungsvorschriften sowie bis zur Höhe von 18,00 m bei Treppenhaustürmen, Aufzugsüberfahrten u. dgl. zugelassen werden.
- 2.2.6 Bauliche Anlagen, soweit sie nicht als Gebäude zählen, dürfen die Höhe von 16,0 m nicht überschreiten (ab Höhe Erschließungsstraße – gleicher Bezugspunkt wie bei OZ 2.2.3 und 2.2.4).
- 2.3 Dachneigung
- 2.3.1 Die Dachneigung für das Gewerbegebiet GE 2 ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für Wohn- und Verwaltungsgebäude wird im nordwestlichen Teil eine Dachneigung von 0 – 32° und im südöstlichen Bereich eine Dachneigung von 30° – 40° festgesetzt. Die Dachneigung für Betriebsgebäude beträgt im nordwestlichen Teil 0 – 32° und im südöstlichen Teil 0° – 25°. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten kann Flachdach zugelassen werden.
- 2.3.2 Für kleinere Betriebsgebäude kann ausnahmsweise auch eine Dachneigung bis zu 40° zugelassen werden.
- 2.3.3 Für das Gewerbegebiet GE 1 wird keine Dachneigung festgesetzt.
- 2.4 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind vor dem Hintergrund des Gebäudes und freistehend (auch auf dem Gebäude) zulässig.

Diese maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen beträgt 9,00 m über Oberkante Erschließungsstraße.

Leuchtende Werbeanlagen dürfen nicht blinken oder beweglich sein. Siehe auch OZ 2.7

2.5 Einfriedungen

2.5.1 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). Siehe auch Hinweis OZ 3.9

2.5.2 Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragsstellern die Einfriedung als Auflage gemäß Bebauungsplan zu fordern.

2.6 Grundstücksgestaltung

2.6.1 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/forstwirtschaftlich 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.

Die nicht genutzten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.6.2 Bei der Neugestaltung der Außenanlagen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

2.6.3 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)

Das Material ist auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.

2.7 Straßenbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen

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.

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-Lampen 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.

2.8 Abfallsammlung

Die Grundstückseigentümer müssen auf ihrem Grundstück die erforderlichen Flächen zu Aufstellung von Depotcontainern für die bei ihnen anfallenden Wertstoffe bereitstellen.

2.9 Entwässerung

(§ 9 (1) 14 BauGB)

- 2.9.1 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 bzw. eines nach unten abgedichteten Teiches mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.
Das Rückhaltevolumen muss je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert mindestens 3 cbm betragen.
Der zulässige Drosselabfluss beträgt max. 67 l/(s*ha)
- 2.9.2 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.
- 2.9.3 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 anzuschließen.
- 2.9.4 Auf der Altlastenverdachtsfläche Flst.Nr. 6770 – Teilfläche – Objekt-Nr. 05326“ ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig. Siehe auch Hinweis OZ 3.13.

3. Hinweise

3.1 Hinweise zur Wasserwirtschaft

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.

2. Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder –drainagen, sind nicht zugelassen.
3. Bei Dachbegrünung halbiert sich das benötigte Retentionsvolumen.
4. Der Hinweis (zum Wasserschutzgebiet Zone III) entfällt.
5. Alle Bauanträge aus dem Gebiet sind dem LRA Wasserwirtschaft zur Stellungnahme zuzuleiten.
6. Wird beim Ausheben einer Baugrube Kies bzw. Sand angetroffen oder ein Wasserzufluss festgestellt, ist das LRA Wasserwirtschaft umgehend zu benachrichtigen.
7. Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.
8. 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 grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
9. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdender Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt.
10. Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial, möglichst Kies oder Sand – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

3.2 Hinweise zum Bodenschutz

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 abzuschleppen.
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. 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.
4. Bei der Vergabe von Erdarbeiten ist zur Entsorgung von unbelasteten Böden darauf hinzuweisen, dass der Boden einer genehmigten Verwertung zuzuführen ist.

5. Außerhalb von Bauwerken darf zur Auffüllung nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.
6. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
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.

3.3 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 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 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.

3.4 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.

3.5 Hinweis zur Elektroversorgung

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

3.6 Hinweis zum Gesundheitsschutz

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

3.7 Hinweis zu Regenwassernutzungsanlagen

- 3.7.1 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.
- 3.7.2 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.

3.8 Hinweise zur Geologie

Als Baugrund steht unter bindigen Deckschichten vermutlich Kies an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Eine Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Nach Geologischer Landesaufnahme bildet Hochflutlehm den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sowie 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bez. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder in Auszügen daraus erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

3.9 Hinweise zu Bahnanlagen

- 3.9.1 Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Abstände sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahngeländes gefährden.
- 3.9.2 Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.
- 3.9.3 Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.
- 3.9.4 Der Anspruch gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen geregelt.
- 3.9.5 Auf das Bahngelände darf nicht entwässert werden. An den Grenzen zur Bahn dürfen keine Regenrückhaltebecken oder Versickerungsanlagen gebaut werden.

3.10 Hinweis zum Baugrund

Die geringe Tragfähigkeit der oberen Bodenschichten erfordert eine Tiefergründung. Ggf. kann ein Bodengutachten erforderlich werden.

3.11 Hinweis zu Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermeiden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3.12 Hinweise zu Pflanzmaßnahmen

- 3.12.1 Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.
- 3.12.2 Bei den Pflanzungen entlang der Bahnlinie mit Bäumen sind die "Erste Verordnung über den Schutz der Eisenbahnen und des Eisenbahnbetriebes" vom 25.3.1972 zu beachten. Hiernach ist von den Bahnanlagen mindestens ein Pflanzabstand einzuhalten, der der Endwuchshöhe der Bäume entspricht.
- 3.12.3 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen die Belange der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

3.13 Hinweis zur Altlastenverdachtsfläche

- 3.13.1 Im Bebauungsplan befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „Altstandort Firma Lachmann Metallverarbeitung / Flst.Nr. 6770 – Teilfläche, Objekt-Nr. 05326, Bearbeitungsstand historisch erfasst, Handlungsbedarf Entsorgungsrelevant“
- 3.13.2 Aufgrund der Vornutzung der genannten Teilfläche ist nicht auszuschließen, dass im Zug von Baumaßnahmen Bodenmaterialien angetroffen werden, die bodenschutz- oder abfallrechtlich zu behandeln sind. Erschließungs- und sonstige Baumaßnahmen sind daher durch einen in der Altlastenbearbeitung sachverständigen Gutachter zu begleiten. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass anfallender Bodenaushub und mineralische Abfälle ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder beseitigt werden. Überschüssiger Bodenaushub kann ggf. erhöhte Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten verursachen. Aushub und mineralische Abfälle sind vor der Verwertung bzw. Beseitigung chemisch zu untersuchen und deklarieren.
- 3.13.3 Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung im Zuge einer Bebauung sind der Unteren Boden- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.14 Hinweis zum Hochwasserschutz

Die Grundstücke Fl.Nrn. 6756, 6770 und 6770/1 liegen teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Hochwassergefahrenkarte. Die aktuelle Hochwassergefahrenkarte ist auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) - Daten- und Kartendienst einzusehen:
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

Dabei ist bereits berücksichtigt, dass die Flächen durch technische Hochwasserschutzanlagen geschützt werden. Das heißt, beim Versagen der Schutzanlagen und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQExtrem) besteht nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten für das Gebiet eine zusätzliche Überflutungsgefahr.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für Gebäude gewährt.

Bei der Lagerung und bei Umgang mit wassergefährdeten Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.

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
Allgayerplanung@t-online.de

, den 04.10.2016

.....
Allgayer