

Fertigung:
Anlage: 2
Blatt: 1 - 13

Schriftliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften i.d.F der 1. Änderung und Erweiterung

zum Bebauungsplan "Riegeler Straße" der Gemeinde Malterdingen, Landkreis Emmendingen
mit **örtlichen Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Riegeler Straße“.

Gesetzesgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26. November 2014
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. I 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) |

Von den zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO wird Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

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.

Abwasserintensive Betriebe werden ausgeschlossen (Betriebe, bei deren Betrieb erhebliche Mengen von Abwasser entstehen und diese über die Kanalisation abgeleitet werden müssen).

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.“

- | | | |
|-------|-----------------|-----------------|
| 1.1.2 | Industriegebiet | (GI § 9 BauNVO) |
|-------|-----------------|-----------------|

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO wird Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen.

Abwasserintensive Betriebe werden ausgeschlossen (Betriebe, bei deren Betrieb erhebliche Mengen von Abwasser entstehen und diese über die Kanalisation abgeleitet werden müssen).

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, der Zahl der Vollgeschosse, der Baumassenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.
- Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sind im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse gilt nur für Verwaltungs- und Wohngebäude im Gewerbegebiet. Für Betriebsgebäude erfolgt keine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse. Die Baumassenzahl gilt nur für das Industriegebiet.
- 1.2.2 Die Unterkante Bodenplatte darf den höchsten bisher bekannten Grundwasserspiegel von 179,00 m ü. NN nicht unterschreiten. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW = max. zulässige Gründungshöhe) beträgt 178,5 m ü. NN. Die Geländehöhe liegt bei ca. 179 - 182,5 m ü. NN. Der Grundwasserflurabstand bezogen auf den MHW wurde mit durchschnittlich 3 m ermittelt.
- Ausnahmen bei Unterschreitung des Grundwasserpegels sind z. B. Montagegruben und Fahrstuhlunterfahrten oder im Falle zwingender betrieblicher Erfordernisse möglich, sofern diese Bauteile auftriebssicher auf gemäß DIN 2045 als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.
- 1.2.3 Die maximale Höhe aller baulicher Anlagen (von Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante bauliche Anlage) beträgt 12,00 m.
- Ausnahmen können dann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich hinsichtlich der Installation von technischen Anlagen (z. B. Treppenhäustürmen und Aufzugsüberfahrten) eine größere Höhe ergibt und hinsichtlich der Gestaltung (städterbauliche Einordnung) keine Bedenken ergeben.
- Im Industriegebiet können in begründeten Ausnahmefällen bauliche Anlagen mit Höhen bis max. 15,00 m zugelassen 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 Die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzten Baugrenzen mit einem Abstand von 6,00 m und 8,00 m dürfen dann um max 2,00 m überschritten werden, wenn die Höhe des Gebäudes nicht mehr als 7,00 m (über Oberkante Erschließungsstraße) beträgt.
- Die festgesetzte Baugrenze darf entlang der Landesstraße L 113 nicht überschritten werden, auch dann nicht, wenn die Höhe des Gebäudes nicht mehr als 7,00 m (über Oberkante Erschließungsstraße) beträgt. Hinweis: bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.
- 1.3.3 Bei den Grundstücken entlang der Landesstraße L 113 sind im nördlichen Bereich zwischen Baugrenze und gemeinsamer Grenze mit der L 113 bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Kfz – Stellplätze, Arbeits-, Hof- und Lagerflächen ausgeschlossen.

- 1.3.4 Garagen und Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Erschließungsstraßen ausgeschlossen.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 Es wird eine abweichende (besondere) Bauweise b gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.
- 1.5 Neben- und Versorgungsanlagen (§ 14 (1) und (2) BauNVO)
 Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO.
- 1.6 Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 20 BauGB.
- 1.6.1 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gemäß § 9 Abs. 20 BauGB.
 Im Bereich des Grabens sind beckenartig gestaltete Tümpel anzulegen. Die Tümpel sind auf die Laichansprüche der Kreuzkröte anzupassen. Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzfachkraft des Landratsamtes Emmendingen.
 Nicht standortgerechte Gehölze sind zu roden. Der Gewässerrandstreifen ist abschnittsweise mit gewässerbegleitenden Hochstauden zu begrünen. Auf der östlichen Seite des Grabens sind auf einer Fläche von 830 qm abschnittsweise standortgerechte Gehölze (wie Erle (*Alnus glutinosa*), Weiden (*Salix spec*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) zu pflanzen.
 Der Gewässerrandstreifen muss für eventuelle Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich bleiben. Vorhandene Wege müssen nicht zurückgebaut werden.
- 1.6.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume (entlang der Riegeler Straße und auf den Grundstücken Flst.Nr. 6664 und 6665) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Kronenbereich der Bäume 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 vorzunehmen.
- 1.6.3 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 1. Pro angefangene 500 m² versiegelter Fläche ist mindestens 1 großkroniger oder zwei kleinkronige, heimische Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm entsprechend der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
 2. Gemäß Festsetzung im Zeichnerischen Teil sind entlang der Riegeler Straße 45 hochstämmige, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Von der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Lage kann geringfügig z. B. für die Anlage von Zufahrten abgewichen werden.

3. Auf dem öffentlichen Parkplatz an der Elzstraße sind 9 hochstämmige, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.
4. Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit nicht Bestand, mit einer schwachwüchsigen, kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

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

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

1.8 Gewässerschutzstreifen

Im Zeichnerischen Teil sind entlang den Gräben Gewässerschutzstreifen festgesetzt.

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens 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.

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

Der Gewässerschutzstreifen 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 (WHG) sind zu beachten.

1.9 Grundwasserschutz

- 1.9.1 Zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser sind für Kellerräume entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen (wasserdichte Wanne, statische Sicherung gegen Auftrieb). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern, Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 1.9.2 Unterirdische Anlagen sind gegen Auftrieb zu sichern.
- 1.9.3 Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

1.10 Entwässerung

- 1.10.1 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 selbstentleerenden Retentionszisterne bzw. eines nach unten abgedichteten Teiches mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Das Rückhaltevolumen muss pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert mindestens 3 m³ betragen. Der zulässige Drosselabfluss beträgt pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche multipliziert

mit dem Abflussbeiwert 0,2 l/s. In Absprache mit der Gemeinde kann in begründeten Ausnahmefällen der Drosselabfluss auf bis zu 0,67 l/s bezogen auf 100 m² versiegelter Grundstücksfläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert und das Volumen auf bis zu 2,4 m³ pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert verringert werden.

- 1.10.2 Flächen im Freien, auf denen mit wassergefährdeten 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. Sie sind zu überdachen und ggfs. Nach Vorbehandlung an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

1.11 Sichtdreieck

Innerhalb in dem, im Zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtdreieck dürfen keine Einfriedungen, Hecken, und sonstige Sichtbehinderungen mit einer Höhe über 80 cm errichtet werden.

Gesetzesgrundlage der 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. 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.

2.2 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.

Werbeanlagen außerhalb der Baugrenze entlang der Landestraße L 113 dürfen nicht errichtet werden. Die Leuchtstärke muss so begrenzt werden, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Blendefahr ausgeschlossen ist.

2.3 Einfriedungen

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).

2.4 Grundstücksgestaltung

2.4.1 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.

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

2.4.3 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.

2.5 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.

2.6 Mittlerer Grundwasserspiegel

Unter dem mittleren Grundwasserspiegel (178,5 m. ü. NN) darf nur mit besonderer wasserrechtlicher Genehmigung gebaut und nur im absoluten Ausnahmefall, der besonders begründet werden muss. Für diese unvermeidbaren baulichen Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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. 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.
4. Bei Dachbegrünung halbiert sich das benötigte Retentionsvolumen.

3.2 Hinweise zum Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

11. 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.
12. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
13. 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.
14. 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). Aus abfallrechtlicher Sicht ist von der Nutzungsgeschichte das Planungsgebiet als Altlaststandort einzustufen und mit Bodenbelastungen zu rechnen.

15. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
16. 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.
17. 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.
18. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
19. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
20. Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wird hingewiesen.

3.3 Hinweise zur Abfallentsorgung

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 2001 (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 (Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
2. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.
Dies gilt auch für Siedlungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.
In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

3. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.
Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.
4. Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.02.2007 zu beachten.
Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

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

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.

3.8 Hinweise zur Geologie

Nach Geologischer Landesaufnahme steht unter unbekannt mächtigem Auenlehm vermutlich tragfähiger Schotter an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile im Auenlehm können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand ist bauwerksrelevant.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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 bzw. 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 von Auszügen daraus erfolgt.

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. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. 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 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 Leberhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden. Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegen beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragsstellern die Einfriedung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.
- 3.9.4 Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 könne bei der DB Kommunikationstechnik GmbH in Karlsruhe, dzd-bestellservice@deutsche-bahn.de bestellt werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.
- 3.9.5 Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführungen und auf Dauer nicht

unter-schritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

- 3.9.6 Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

3.10 Hinweis zum Hochwasserschutz

Der überwiegende Teil der Bebauungsplanfläche liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (§§ 73 und 74 WHG). Dazu gehören auch Gebiete, die bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) betroffen sein können, sowie Gebiete die bei Hochwasserereignissen mit niedriger Hochwasserwahrscheinlichkeit (sog. Extremhochwasser (HQExtrem) betroffen sein können.

Die aktuellen Grenzen von HQ100 und HQExtrem sind aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg zu entnehmen unter:

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

3.11 Hinweis zu Altlasten

Es wird auf folgende Altlasten- bzw. Altlastverdachtsfläche hingewiesen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2011):

Verdachtsfläche:	Altstandort
Name:	Tankstelle Jauch
Objekt-Nr.:	08477
Bearbeitungsstand:	historisch erfasst
Altlastenreferenz:	vor Umnutzung zu untersuchen

Die bezeichnete Fläche ist vor einer Umnutzung altlastentechnisch zu untersuchen. Zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben sind Bauvorhaben auf den Flächen gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub darf ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden. Bei Baumaßnahme anfallender Bodenaushub kann ggfs. Erhöhte Entsorgungskosten verursachen.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.12 Hinweis zu Baumpflanzmaßnahmen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

3.13 Hinweis zu Telekommunikationslinien

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Da der Großteil des Baugebietes bereits mit TK-Linien erschlossen ist, werden die Bauherren/Bauträger gebeten, sich rechtzeitig an den Bauherren-Service der Telekom unter 0800 3301903 zu wenden.

Malterdingen, den

.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de

, den 20.06.2017

.....
Allgayer

Anlage zu den planungsrechtlichen Vorschriften

Gehölzliste für das Gewerbegebiet Malterdingen

Geeignete Straßenbäume

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

Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	
Silberweide	<i>Salix alba</i>	
Vogelkirsche (Süßkirsche)	<i>Prunus avium</i>	
Birke	<i>Betula pendula</i>	! 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</i> (<i>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