

Fertigung:  
Anlage: 2  
Blatt: 1 – 16

## Schriftliche Festsetzungen – Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Unterwald" der Gemeinde Malterdingen,  
Landkreis Emmendingen

mit **örtlichen Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Unterwald“

## Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 587)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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   | <u>Mischgebiet</u>   | (MI § 6 BauNVO)                 |
| 1.1.1.1 | Von den zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO werden ausgeschlossen:   |                                 |
|         | Nr. 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  |                                 |
|         | Nr. 6: Gartenbaubetriebe   |                                 |
|         | Nr. 7: Tankstellen   |                                 |
|         | Nr. 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  |                                 |
| 1.1.1.2 | Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind ausgeschlossen.   |                                 |
| 1.1.2   | <u>Gewerbegebiet</u>   | (GE § 8 BauNVO)                 |
| 1.1.2.1 | 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 <sup>2</sup> groß sein. |                                 |

### 1.1.2.2 Bestehender Baumarkt / Baustoffhandel auf Grundstück Flst.Nr. 6599

Für den bestehenden Baumarkt / Baustoffhandel auf dem Grundstück Flst.Nr. 6599, der mit den Hauptsortimenten

- Bauelemente
- Gartencenter
- Holz Paneele Parkett
- Möbel Regale
- SB Holz, Leisten, Leimholz
- Metallwaren aller Art, Zäune
- Gartengestaltung, Baugeräte Garten- Landschaftsbau
- Haustechnik, Rohre, Armaturen
- SB Fliesen
- Mietgeräte
- Haustechnik Entwässerung
- Ausstellung Holztüren, Bodenbeläge
- Aktionsware Deco-Artikel
- Bauchemie
- Farben, Lacke, Tapete, Putze
- Eisenwaren, Beschläge
- Elektroinstallation
- Elektroartikel, Kleingeräte Zubehör
- Arbeitsschutzartikel
- Werkzeuge, Maschinen
- Fliesenstudio
- Sanitäröbjekte mit Zubehör

auf einer Verkaufsfläche von 1999,95 m<sup>2</sup> bestandskräftig genehmigt ist, kann ausnahmsweise eine Erweiterung im Sinne einer bestandsorientierten Erweiterung um bis zu 10 % der vorgenannten bestehenden Verkaufsfläche zugelassen werden. Außerdem kann ausnahmsweise eine Erneuerung des vorgenannten Baumarkt / Baustoffhandel auf dem Grundstück Flst.Nr. 6599 zugelassen werden. Eine Erweiterung kann nur im Sinne einer regionalplankonformen bestandsorientierten Erweiterung ausnahmsweise zugelassen werden. (Zur Lage des Baumarktes auf Grundstück Flst.Nr. 6599 siehe Zeichnerischer Teil Anlage 1)

Im Zeichnerischen Teil ist das Grundstück/der Geltungsbereich für diese Festsetzung abgegrenzt.

### 1.1.2.3 Von den zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden ausgeschlossen:

Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke

### 1.1.2.4 Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen:

Nr. 2: aufgeführten Anlagen, solche für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nr. 3: Vergnügungsstätten

- 1.1.3 Industriegebiet (Gl § 9 BauNVO)
- 1.1.3.1 Von den zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO wird Nr. 2 (Tankstellen) ausgeschlossen.
- 1.1.3.2 Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO wird Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen.
- 1.1.3.3 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<sup>2</sup> groß sein.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet, der Baumassenzahl im Industriegebiet und der Höhe baulicher Anlagen.
- 1.2.2 Im Mischgebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 1.2.3 Die maximale Höhe aller baulicher Anlagen im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (von Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante bauliche Anlage) beträgt 12,00 m.
- Ausnahmen bis zu maximal 15,00 m können dann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich hinsichtlich der Installation von technischen Anlagen (z. B. Treppenhaustürmen und Aufzugsüberfahrten) eine größere Höhe ergibt und hinsichtlich der Gestaltung (städterbauliche Einordnung) keine Bedenken ergeben.
- 1.2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe im Mischgebiet (von Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) beträgt 6,50 m.
- 1.2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe im Mischgebiet (von Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante bauliche Anlage/Oberkante First) beträgt 10.00 m.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.4.1 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet 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 Mischgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.5 Neben- und Versorgungsanlagen (§ 14 (1) und (2) BauNVO)
- Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO.

- 1.6 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6.2 Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- 1.7 Grünordnung (§ 9 (1) 15 und 25 BauGB)
- 1.7.1 Private Grünflächen
- Entlang der Riegeler Straße sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind von einer Bebauung, auch von Stellplätzen, freizuhalten.
- 1.7.2 Pflanzbindungen
- Die bestehenden Bäume auf den privaten Grünflächen entlang der Riegeler Straße sind zu erhalten. Bei einem Abgang sind diese Bäume gleichartig und gleichwertig neu zu pflanzen.
- 1.8 Elektroversorgung (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB)
- Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 1.9 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes (Flst.Nr. 6607/1) liegen ein Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserkanal. Die Schutzstreifen sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. Das Leitungsrecht wird für die Gemeinde Malterdingen festgesetzt.
- 1.10 Grundwasserschutz (§ 9 (1) 20 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): | 178,10 m üNN |
| Grundwasserhöchststand (HHW):           | 178,60 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 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
- 1.11.1 Entlang der L 113 ist ab dem befestigten Fahrbahnrand ein 20,00 m breiter „von Bebauung freizuhaltender“ Streifen festgesetzt. In diesem Streifen ist auch die Errichtung einer Werbeanlage verboten.
- 1.11.2 Innerhalb des „von Bebauung freizuhaltenden Streifens“ entlang de L 113 ist das Anpflanzen von Bäumen verboten.

## Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. März 2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

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 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 2.5

Siehe auch OZ 1.11.1

#### 2.3 Einfriedungen

2.3.1 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).

2.3.2 Die Baugrundstücke sind gegen die L 113 durch eine dichte Einfriedung ohne Türe und Tor schlupfsicher einzufrieden.

2.3.3 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. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragsstellern die Einfriedung als Auflage gemäß Bebauungsplan zu fordern.

#### 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 Verschlechterungsgebot.

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen ab 2,00 m Höhe oder Tiefe oder ab einer Fläche von 500 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 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 Entwässerung

- 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 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)

- 2.6.2 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 Gestattungsverfahren nachzuweisen.

- 2.6.3 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 abschiebbare Abflussleitung an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- 2.6.4 Auf Bahngelände darf nicht entwässert werden, an den Grenzen zur Bahn dürfen keine Regenrückhaltebecken oder Versickerungsanlagen gebaut werden.
- 2.6.5 Auf eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist aus Gründen des Grundwasserschutzes vorsorglich zu verzichten.



### 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. Alle Bauanträge aus dem Gebiet sind dem LRA Wasserwirtschaft zur Stellungnahme zuzuleiten.
5. Wird beim Ausheben einer Baugrube Kies bzw. Sand angetroffen oder ein Wasserzufluss festgestellt, ist das LRA Wasserwirtschaft umgehend zu benachrichtigen.
6. Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.
7. 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.
8. 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.
9. 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. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub, welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (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 die 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 des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

3. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).
4. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
5. Unbrauchbare und/oder Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufgearbeitet) der Verwertung oder einer zulässigen Depositionierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
6. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 0. 662, E-Mail: [gja@landkreis-emmendingen.de](mailto:gja@landkreis-emmendingen.de)) abzustimmen.
7. Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Abfälle sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170606\*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.
8. Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.
9. Teerhaltiger Straßenaufbruch ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Verbreitung von teerhaltigen Ausbaustoffen sind grundsätzlich zu vermeiden und eine Verdünnung durch Zugabe von unbelastetem Material unzulässig. Eine Verwendung ist nur unter Beachtung des Leitfadens zum Umgang mit teerhaltigen Straßenaufbruch vom März 2010 und der o.g. „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, AZ.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse, zulässig.

### 3.3 Hinweis zur Abfallentsorgung und Abfallwirtschaft

1. Die bei Rückbauarbeiten von Straßen oder Anlagen entstehenden Abfälle sind durch einen Sachverständigen zu begleiten und hinsichtlich der Entsorgung und der Wiederverwendung zu untersuchen und unter Anwendung einschlägiger und genannter Vorschriften zu bewerten. Die Ergebnisse, die Verwertung und Entsorgung sind zu dokumentieren.
2. Die Erd- bzw. Rückbauarbeiten sind so auszuführen, dass ggf. verunreinigter Aushub und vermutlich gering verunreinigter Aushub separat gelagert (in Mulden oder Haufen) und vor einer Abfuhr untersucht werden kann. Gegebenenfalls ist eine Fläche für die Aufstellung von Containern zur Zwischenlagerung von belastetem Bodenmaterial vorzusehen.
3. Bei der Verwertung von mineralischen Materialien / Abfällen (Böden / Recyclingbaustoffe) sind die Vorgaben der nachfolgend genannten Regelwerke zu beachten:

Boden verunreinigt: Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007.

Recyclingstoffe: Erlass vom 13.04.2004 mit Az.: 25-8982.31/37 des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (UVM) „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ inkl. Hinweisen zum Vermerk des UVM Baden-Württemberg vom 12.10.2004. Der Einbau von Z 2-Material ist zu dokumentieren.

4. Auf die Einhaltung dieser Nebenbestimmungen ist der Abbruchunternehmer vor Beginn der Abbrucharbeiten unter Aushändigung einer Fertigung hinzuweisen.
5. Die Belange der Müllabfuhr sind bei der Planung der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen.
6. Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung und weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes / im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung von Erdaushubabfällen zu berücksichtigen sind. So soll bspw. Durch die Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher festgelegtem Geländeniveau ein Erdmassenausgleich vor Ort umgesetzt werden.
7. Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Baumaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.
8. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.
9. Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten.
10. Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartige Erdaushub eingelagert werden kann.

#### 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

- 3.8.1 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- 3.8.2 Ebenso ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserabstand kann bauwerksrelevant sein.
- 3.8.3 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.8.4 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.

Des Weiteren wird auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://www.lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster abgerufen werden kann, verwiesen.

### 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 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

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 der DB geregelt.

3.9.5 Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind der DB als Angrenzer zur Stellungnahme zuzuleiten.

### 3.10 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.

### 3.11 Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche und zum Grundwasserschadensfall

Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen bzw. Grundwasserschadensfälle:

- Altstandort Kesselschmiede Bebon / Flst.Nr. 6599 – Teilfläche, Objekt-Nr. 05319  
Bearbeitungsstand historisch erfasst  
Handlungsbedarf Entsorgungsrelevanz
- Grundwasserschadensfall Heizölschaden Unterwald / Flst.Nr. 6604, Objekt-Nr. 0765  
Bearbeitungsstand in der Kontrolle  
Handlungsbedarf Entsorgungsrelevanz

Im Zeichnerischen Teil sind die Grundstücke gekennzeichnet.

Auf den genannten Flächen ist mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sind.

Bauvorhaben auf den genannten Flächen sind zur Gewährleistung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub kann ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden.

Nutzungsspezifische Bodenverunreinigungen sind auch auf anderen Industrie- und Gewerbeflächen zu vermuten und im Bedarfsfall abzuklären.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in den bezeichneten Bereichen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutzbehörde und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### 3.12 Hinweis zu Parkdecks

Anlagen für den ruhenden Verkehr sollten flächeneffizient geplant und betrieben werden. Daher sollten größere Pkw-Parkplätze auch vertikal, z.B. in Form von Parkdecks, angeordnet werden. Weiterhin wird eine Begrünung der Parkdecks empfohlen.

### 3.13 Hinweis zu unversiegelten Flächen

Unversiegelte Flächen sollten möglichst extensiv gepflegt werden. Das können beispielsweise naturnahe Hecken, Staudensäume oder zweischürige Wiesen statt häufig gemähter Rasenflächen sein.

### 3.14 Hinweise zum Hochwasserschutz

3.14.1 Im Zeichnerischen Teil sind die, in der aktuellen Hochwassergefahrenkarte dargestellten Flächen für ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) und die Flächen der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem) dargestellt.

3.14.2 Zur Vermeidung von Hochwasserschäden wird empfohlen, in den Hochwasserrisikogebieten (HQextrem) eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen.

Hierbei wird auf die beigefügte Anlage 6 (Hinweise für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung GmbH vom 09.05.2015, geändert zum 10.05.2019) verwiesen.

3.14.3 Aufgrund der Lage im HQ100 und im HQextrem gegebenenfalls ist nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz gewährt.

3.14.4 Nach § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. Das Vorhaben
  - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
  - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

### 3.15 Hinweis zu Pflanzmaßnahmen von Bäumen

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

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 27.07.2021

.....  
Allgayer

Gehölzliste für das Gewerbegebiet MalterdingenGeeignete 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
Winterlinde	Tilia cordata
Silberweide	Salix alba
Vogelkirsche (Süßkirsche)	Prunus avium

Mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

Sträucher

Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Hundsrose	Rosa canina
Pupurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Grauweides	Salix cinerea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crateagus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crateagus monogyna
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

Hinweis:

Die Gehölzliste beinhaltet keine allergieauslösenden und keine giftigen Pflanzen.