

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet ist Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment (s. Anhang 1) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässiger Gebäudehöhe (GH).

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) werden 15,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die gebäudemittig zugeordnete Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (senkrecht zur Straße gemessen). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern am höchsten Punkt der Dachbrüstung.

1.3 Garagen und Nebenanlagen (§§ 12,14 BauNVO)

1.3.1 Garagen, Carports und sonstige hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

1.3.2 Stellplätze, Lagerflächen und die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 2 BauGB) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.5.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche GR/FR/LR mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Angrenzer zu belasten.

1.5.2 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche GR/FR/LR mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Teningen (Trinkwasser- und Entwässerung) und zugunsten des Versorgungsträgers (Gasleitung) zu belasten.

1.5.3 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen ist nur in Abstimmung mit den Leitungsträgern und den Angrenzern zulässig.

1.6 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} dB(A)/m ²	
	tags	nachts
FE 01	64	49
FE 02	63	48
FE 03	69	54
FE 04	65	50
FE 05	64	49
FE 06	70	50

Emissionskontingente L_{EK} Bebauungsplan Rohrlache I (Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Rohrlache I in Teningen, Heine + Jud 08.04.2016)

1.6.2 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.6.3 Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel		EK,zus,T* dB(A)/m ²	EK,zus,N* dB(A)/m ²
	Anfang °	Ende°		
A	> 26	40	3	3
B	> 40	205	0	0
C	> 205	237	8	8
D	> 237	26	0	0

^{*)} EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags, EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

Zusatzkontingente für die jeweiligen Richtungssektoren (Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Rohrlache I in Teningen, Heine + Jud 08.04.2016)

1.6.4 An der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes müssen die Außenbauteile von Gebäuden bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart erforderlich sind:

1.6.4.1 Lärmpegelbereich IV

Die Außenbauteile von **Aufenthaltsräumen** in Betriebsleiterwohnungen und Büroräumen sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB herzustellen (siehe Tabelle 8 - DIN 4109, Ausgabe November 1989).

Die Außenbauteile von **Bürräumen** und ähnlichen Arbeitsräumen sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB herzustellen (siehe Tabelle 8 - DIN 4109, Ausgabe November 1989).

1.6.4.2 Lärmpegelbereich V

Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von **Aufenthaltsräumen** in Betriebsleiterwohnungen sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB herzustellen (siehe Tabelle 8 - DIN 4109, Ausgabe November 1989).

Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von **Bürräumen** und ähnlichen Arbeitsräumen sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB herzustellen (siehe Tabelle 8 - DIN 4109, Ausgabe November 1989).

Lärmpegelbereich (nach DIN 4109)	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ in dB(A) (nach DIN 4109)	
		Schlaf- und Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
LPB III	61 - 65	35	30
LPB IV	66 – 70	40	35
LPB V	71 – 75	45	40
LPB VI	76 - 80	50	45
LPB VII	>80	*	50

Quelle: DIN 4109, Tabelle 8

- 1.6.5 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn aufgrund des Eintritts bestimmter Umstände wie z.B. durch abschirmende Gebäudeteile im Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass auch bei niedrigeren Lärmpegelbereichen den Belangen des Immissionsschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausreichend Rechnung getragen wird.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- 1.7.2 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z. B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.7.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich (z.B. LED, Natriumdampflampen) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.7.4 Für Baumaßnahmen mit geplanten Gründungstiefen unter dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) ist u.a. nachzuweisen, dass
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse,
 - keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
 - die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

HINWEIS: Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreifen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

- MHW: 187,20 m ü. NN
- HHW: 187,60 m ü. NN
- MW: 186,50 m ü. NN

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1 Pflanzgebote

1.8.1.1 Private Grünfläche F1

Die private Grünfläche F1 ist zu begrünen und mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 12 Laufmeter sind ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Empfohlen werden Baumarten gemäß Nr. 1 der Artenliste und Straucharten gemäß Nr. 2 der Artenliste im Anhang.

Bei Anpflanzungen von Gehölzen ist Pflanz- und Saatmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

1.8.1.2 Stellplätze

Kfz-Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Je 75 m² Stellplatzfläche ist ein mittel- oder großkroniger Baum anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

Empfohlen werden Baumarten gemäß Nr. 3 der Artenliste im Anhang.

Bei Anpflanzungen von Gehölzen ist Pflanz- und Saatmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Hinweis: Die Anpflanzungen sollen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgt sein.

1.8.1.3 Versickerungsmulde

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Versickerungsmulde ist mit einer mageren Wiesenansaat zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Zulässig sind darüber hinaus für die Funktionsfähigkeit der Anlagen erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen.

1.8.2 Pflanzbindungen

Auf den in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen F2, F3, F4 und F5 sind die bestehenden Gehölze zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

2.2.3 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² sind bis zu 10 m² Werbeanlage zulässig.
- Ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage eine Größe von 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.4 Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder dichter Bepflanzung zu umgeben.

3 HINWEISE

3.1 Grüngestalterische Maßnahmen

Bepflanzungsverpflichtung durch Gemeinde

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.2 Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG sowie des § 29 WG. Die derzeit im Bereich der festgesetzten Gewässerrandstreifen liegenden baulichen Anlagen bleiben für die Dauer ihres Bestandes rechtmäßig (Bestandsschutz). Substanzerhaltende Verbesserungen und Betriebsmodernisierungen ohne Neubauten bleiben dabei zulässig.

3.3 Artenschutz

Rodungszeiträume

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.

3.4 Geschützte Biotope

Auf dem Flurstück 4509/2 im Plangebiet befindet sich ein gemäß § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop (Feldhecken). Die Flurstücke 4505, 4524/1 und 4517 grenzen direkt an gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Sumpfschilf-Ried im Gewann Isenen auf Flst-Nr. 2060; Fernlache auf Flurstück 4093 und Hainbuchen-Stieleichenwald auf Flurstück 4093) an. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen in die Flächen selbst sowie deren Boden-/Wasserhaushalt zu schützen.

Während der Bauphase sind die Bereiche vollständig auszuzäunen. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der Abgrenzungen der geschützten Biotope anzulegen, um negative Auswirkungen auf die geschützten Lebensräume zu vermeiden. Dies gilt auch im Rahmen der notwendigen Bodenarbeiten. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb der Biotope gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen der Biotope sowie der ausgewiesenen Schutzbereiche (Gewässerrandstreifen) einhalten und dürfen diese nicht überschreiten.

3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 14.12.2004 und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.5.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

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 sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Regenwasserbehandlungskonzept

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst wasserdurchlässig auszubilden (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Hofflächen, sofern keine hohe Fahrzeugbelastung zu erwarten ist, keine Fahrzeuge gewartet oder gereinigt werden oder kein sonstiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf diesen Flächen erfolgt. Es sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden. Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Parkplätze, LKW-Fahrflächen und LKW-Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen darf erst nach entsprechender Vorbehandlung versickert werden oder kann vorbehandelt über die öffentlichen Regenwasserkä-näle abgeleitet werden.

Für die Versickerung des in gewerblich und industriell genutzten Gebieten anfallenden Niederschlagswassers ist, nach derzeitiger Rechtslage, beim Landratsamt Emmendingen (Amt 51) parallel zum Bauantrag eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserrechtsbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der Flächennutzung. Die Versickerungsanlage muss den Stand der Technik erfüllen. Bei der Planung und Bemessung der Versickerungsanlage sind v. a. das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und die in Baden-Württemberg anzuwendenden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu beachten. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen bewachsene Mutterbodenschicht oder über eine von seiner Reinigungswirkung gleichwertigen Schicht an Substraten erfolgen. Generell ist eine Versickerung über aufgefüllte Flächen nicht zulässig.

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser sollte dezentral auf den Grundstücken versickert werden. Diese Aufforderung ist insbesondere bei der Wahl der Dacheindeckungen zu berücksichtigen. Es sind keine beschichteten Eindeckungen aus schwermetallhaltigen Materialien wie z. B. Kupfer, Zink und Blei zulässig.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann jedoch auch in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollen so dimensioniert werden, dass je 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen zur Verfügung steht. Bei voller Zisterne überlaufendes Wasser muss an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Private Grünflächen sind nicht gefasst zu entwässern. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt vor Ort flächig zu versickern.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, z. B. Wirkbereiche von Tankstellen sind für die Versickerung nicht tolerierbar und deshalb mit entsprechender Vorbehandlung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Ein Anschluss dieser Flächen darf nur in Rücksprache mit der Gemeinde und nach Einhaltung der maximalen Abflussmenge erfolgen.

Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung unzulässig.

3.7 Solarenergienutzung

Die Gemeinde Teningen befürwortet ausdrücklich die Nutzung regenerativer Energiequellen und insbesondere die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie. Die Investoren werden daher aufgefordert, bei der Errichtung ihrer Vorhaben die Möglichkeiten des Einsatzes moderner Solarenergietechnik und die Errichtung von Kollektor- und Photovoltaikanlagen zu prüfen.

3.8 Gefährdungsbereich Wald

Bauvorhaben innerhalb des Gefährdungsbereichs „Wald“ müssen der Forstverwaltung zur Stellungnahme vorgelegt werden, damit bauliche Vorkehrungen (Verstärkung der Bauwerke an den dem Wald zugewandten Seiten- und Dachflächen, sowie die konkrete Ausbildung der Schutzeinrichtung) im Einvernehmen mit dieser Behörde festgelegt werden können.

3.9 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle bis zu einer Entscheidung durch das Landratsamt einzustellen.

Bauvorhaben auf den geplanten Flächen sind zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub kann ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub kann ggf. erhöhte Entsorgungskosten verursachen.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen im Zuge von geplanten Bebauungen sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.10 Abfall

Fallen im Plangebiet Abfälle durch Rückbauten, Neubauten, Umbauten, Abbrüche, Erdbewegungsmaßnahmen oder bei anderen Arbeiten an, so ist bei der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) der angefallenen Abfälle, für Abfallerzeuger und Abfallbesitzer folgendes zwingend zu beachten:

Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I, Nr. 10 S. 212) ist in Kraft getreten am 01. Juni 2012. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.

Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen und die sonstigen Maßgaben des Schreibens Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 Gültigkeit (s. Nr. 9) verlängert bis zum 31. Dezember 2013 (GABl. Nr. 12/20011, S. 704) erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z.B. Fahrstraßen) erforderlich ist.

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.

Falls unbehandeltes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.

Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

3.11 Gesundheit / Regenwassernutzung

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht der Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Haushalten betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkWV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.12 Denkmalschutz / Bodenfunde

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.

Teningen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister

Planverfasser

Anhang 1: Zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Bebauungsplans Rohrlache I

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks, Getränke Tabakwaren
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Reformwaren
- Apothekenwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf, Tiere, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Lederbekleidung, Wäsche, Haus- und Tischwäsche / Frotteewaren, Handarbeiten, Stoffe, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, sonstige Textilwaren
- Schuhe, Lederwaren und Galanteriewaren
- Sportbekleidung und Sportartikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Schneid- und Stahlwaren, Devotionalien, optische und feinmechanische Geräte
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) inkl. Videogeräte und Videozubehör, DVD-Player u.ä., Telekommunikationsgeräte (Handys / Mobiltelefone / Faxgeräte etc.)
- Fotowaren / Fotogeräte, Augenoptik
- Papier- und Schreibwaren Bücher, Druckerzeugnisse, Spielwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bastel- und Künstlerbedarf
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien Ton- und Bildträger
- Haus- und Heimtextilien, Matratzen, Bettwaren, Bettwäsche, Gardinen und Zubehör

(Quelle: BBE Baden-Württemberg GmbH Beratungsgesellschaft Handel und Kommune: Märkte- / Einzelhandelskonzept VVG Emmendingen; Mai 2003; Freiburg)

Anhang 2: Artenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume für private Grundstücke: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang: 12-14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Nr.1 Baumarten für Feldhecke

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Nr. 2 Straucharten für Feldhecke

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Echte Hunds-Rose
Sal-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball
Wolliger Schneeball

Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Salix caprea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana

Nr. 3 Baumarten für Stellplatzbegrünung

Spitzahorn (alle Sorten)
Feldahorn (alle Sorten)
Winterlinde (alle Sorten)
Ginko
Baumhasel
Stadtbirne

Acer platanoides
Acer campestre
Tilia cordata
Ginko biloba
Corylus colurna
Pyrus calleryana