Fertigung: .....
Anlage: .....
Blatt: .....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unter Gereuth"

der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl (Landkreis Emmendingen)

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB ***Entwurf***

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Industriegebiet - "GI" - Nutzungszonen 3, 8, 9, 10 und 11

(§ 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das Industriegebiet

Innerhalb der Nutzungszonen 3, 8, 9, 10 und 11 sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Bereiche unzulässig. Pro Gewerbebetrieb ist gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

1.1.2 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für die NZ 8 und 9

Innerhalb der Nutzungszone 8 sind Betriebsgebäude, Sozialbauten und ausnahmsweise Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Unzulässig sind hier Wohngebäude.

Innerhalb der Nutzungszone 9 (Zone für Wohnen und Verwaltung) sind Wohngebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozialbauten und ausnahmsweise nicht wesentlich störende Betriebsgebäude zulässig.

1.2 Gewerbegebiet - "GE" – Nutzungszonen 1, 2, 4, 5, 7, 12, 13 und 14

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO)

1.2.1 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das Gewerbegebiet

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.2.2 Für Anlagen und Betriebe im Gewerbegebiet NZ 12, 13 und 14 werden folgende Richtwerte festgesetzt:

Maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel (IFSP) je m² Grundstücksfläche:

NZ 12: tags: 66 dB(A) nachts: 51 dB(A)

NZ 13: tags: 66 dB(A) nachts: 51 dB(A)

NZ 14: tags: 69 dB(A) nachts: 54 dB(A)

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach DIN ISO 9613-2 berechnet.

Die Baurechtsbehörde kann bei Bedarf bzw. im Zweifelsfall Nachweise über die Einhaltung oder Unterschreitung der flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel verlangen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

1.2.3 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das Gewerbegebiet

Innerhalb der Nutzungszonen 1, 2, 4, 5, 7, 12, 13 und 14 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Bereiche unzulässig. Pro Gewerbebetrieb ist gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Innerhalb der als Gewerbegebiet "GE" ausgewiesenen Flächen sind Vergnügungsstätten und Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.2.4 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für die NZ 4 und 5

Innerhalb der Nutzungszone 4 sind Betriebsgebäude, Sozialbauten und ausnahmsweise Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Unzulässig sind hier Wohngebäude.

Innerhalb der Nutzungszone 5 (Zone für Wohnen und Verwaltung) sind Wohngebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozialbauten und ausnahmsweise nicht wesentlich störende Betriebsgebäude zulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet - "GEE" – Nutzungszone 6

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO)

1.3.1 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (NZ 6) sind nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen an der Grenze des benachbarten Wohngebietes "Kleines Bruckmättle" Immissionen mit einem Beurteilungspegel von max. 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts verursachen. Im Einzelfall können gutachterliche Nachweise gefordert werden.

Der Nachweis über die tatsächliche Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Einzelfall durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens (Immissionsprognose) von bekannt gegebenen Messstellen gem. § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz zu erbringen.

Im begründeten Einzelfall ist auch ein entsprechender Nachweis durch lufttechnisches Gutachten über die Unbedenklichkeit einer gewerblichen Ansiedlung zu führen, wenn durch Luftverunreinigungen unzulässige Einwirkungen zu befürchten sind.

Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen, in denen in größerem Umfang leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe oder aromatische Kohlenwasserstoffe verwendet, gelagert, umgeschlagen abgefüllt oder hergestellt werden, sind nicht zulässig.

1.3.3 Innerhalb der als Gewerbegebiet "GEE" ausgewiesenen Flächen sind Vergnügungsstätten und Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.4 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind nur landwirtschaftliche Betriebsgebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die restlichen landwirtschaftlichen Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird in der Nutzungszonen 12, 13 und 14 (Gewerbegebiet) mit max. 15,00 m, in den Nutzungszonen 10 und 11 (Industriegebiet) mit max. 17,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Baukörper ist die Höhe der Erschließungsstraße an der jeweils dem Bauteil nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt ist Oberkante First bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Hauptgesims bei Flachdächern. Ausnahme von der Höhenbeschränkung können zugelassen werden, wenn dies aus produktionstechnischen Gründen unerlässlich ist.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Planstraße heranzuziehen.

Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Aufzugtürme, Silos, Kamine usw., die über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausgehen, können gern. § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 18 m bezogen auf o. g. Straßenniveau nicht überschreiten. Über die Zulässigkeit von Ausnahmen gern. § 31 wird gern. § 36 Abs. 1 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Gleiche gilt auch für andere bauliche Anlagen, die keine Dachaufbauten und keine Gebäude im Sinne der LBO sind, wie z. B. Krananlagen.

3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

3.1 Für das Industriegebiet (GI) - Nutzungszonen 10 und 11 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) – Nutzungszone 6 wird die abweichende Bauweise 2 (a2) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise entspricht "offener Bauweise" nach § 22 Abs. 2, jedoch sind Garagenbauten nach Pkt. 5.2 und 5.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

Bei Betriebsgebäuden ist eine Überschreitung der Gebäudelänge bis zu einer Gesamtlänge von max. 100 m zulässig.

3.2 Für das Gewerbegebiet (GE) – Nutzungszonen 4, 5 und 7 sowie das Industriegebiet (Gi) – Nutzungszonen 8 und 9 wird die "offene" (o) Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.3 Für das Gewerbegebiet (GE) – Nutzungszonen 12, 13 und 14 wird die abweichende Bauweise 1 (a1) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, eine Längenbeschränkung der Baukörper wird nicht getroffen.

3.4 Die festgelegten Hauptfirstrichtungen für die Nutzungszonen 12 und 13 sind dem Eintrag im "Zeichn. Teil" zu entnehmen.
Bauliche Anlagen sind gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil parallel zur zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche oder alternativ parallel zu einer der zughörigen Baugrenzen anzuordnen. Abweichungen sind bis maximal 15° zulässig.

4 Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch in den Pflanzstreifen. Dies gilt ausnahmsweise auch für betriebliche Trafostationen, sofern betriebliche Gründe dies erforderlich.

Für NZ 14 gilt:
Stellplätze ohne Überdachung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für NZ 12 und 13 gilt:
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gern. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, wenn es sich um Gebäude handelt. Anlagen, bei denen es sich nicht um Gebäude handelt (z. B. Stickstofftanks), dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch innerhalb der Pflanzstreifen, errichtet werden.

5 Garagen im Bereich der NZ 6, 10 und 11

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Grenzgaragen i.S.v. § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind zulässig, wobei die Gesamthöhe 4,50 m und die mittlere Höhe 3,25 m über der festgelegten Fußbodenhöhe nicht überschritten werden darf; die Wandflächen können größer als 25 m² sind.

5.2 Bei Grundstücken mit bis zu 27 m seitlicher oder rückwärtiger Länge darf die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 18 m nicht überschreiten.

5.3 Bei Grundstücken mit mehr als 27 m seitlicher oder rückwärtiger Länge darf die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen ein Drittel der jeweiligen Grenzlänge, höchstens jedoch 18 m und insgesamt in der Summe 27 m nicht überschreiten.

6 Verkehrsflächen / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen flexibel angelegt werden. Die Breite einer Grundstückszufahrt darf 8 m nicht überschreiten.

NZ 12:
Die Anzahl der Zufahrten beschränkt sich automatisch aufgrund des festgelegten Mindestmaßes an Bepflanzung der Pflanzstreifen B3. D.h. pro Grundstück sind mind. 60 % des Pflanzstreifens zu begrünen, so dass auf maximal 40% der Fläche des Grünstreifens pro Grundstück Zufahrten entstehen können.

NZ 13:
Pro Seite der Baufenster dürfen maximal 3 Zufahrten angelegt werden.

NZ 14:
Zur Straße „Unter Gereuth" dürfen maximal 2 Zufahrten angelegt werden.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Beleuchtung.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen 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) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit möglich verkürzt werden.

7.2 Belagsflächen

Die oberirdischen freien Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen, Zugänge und grundstückseigenen Wegeflächen sowie die öffentlichen Fußwege sind in der Regel mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen, sofern es sich nicht um konfliktträchtige Flächen handelt, die voraussichtlich stark verschmutzt werden (wie verkehrlich stark frequentierte Fahrgassen, Lkw-Stellplätze, Hofflächen für Bau- und Arbeitsmaschinen usw.). Zulässig sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit (Rasen-)Fugen oder porenoffene Pflastersteine.

Für Teile des Bebauungsplans, in denen die Bestimmungen zu Beleuchtung und Belagsflächen bisher nicht gegolten haben, sind die Festsetzungen 3.2.1.1 und 3.2.1.2 bei künftigen Bauvorhaben oder Erneuerung einzuhalten.

7.3 Einfriedungen.

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind gestattet: Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung. Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet. Die Baugrundstücke sind zwischen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze auf Straßenniveau aufzufüllen.

8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Private Grünflächen.

Die Gewerbeflächen sind einzugrünen. Innerhalb des Baugebiets sind für die im zeichnerischen Teil jeweils gesondert bezeichneten Grenzbereiche Pflanzstreifen ausgewiesen. Auf den Pflanzstreifen sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und/oder Flächenbefestigungen ausgeschlossen.

Pflanzstreifen im Norden und Westen von Nutzungszone 12, im Osten und Westen von Nutzungszone 13: Die Pflanzstreifen sind auf jeweils min. 60 % der Fläche mit Gehölzen gruppenweise zu bepflanzen, davon min. 30% Bäume oder Sträucher > 3m. Zu verwenden sind Pflanzen der Liste B in Anhang 5. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind so zu wählen, dass die Gehölzgruppen gleichmäßig über die gesamte Strecke verteilt sind. Die Pflanzstreifen können durch erforderliche Zufahrten unterbrochen werden. Bei künftigen Pflegemaßnahmen können einzelne Gehölze auf den Stock gesetzt werden.

Übrige Pflanzstreifen gemäß zeichnerischem Teil: Die Pflanzstreifen sind mit Gehölzen in abwechslungsreicher Weise und in Gruppen angeordnet zu bepflanzen. Es sind min. 50% der Fläche zu bepflanzen, davon min. 30% Bäume oder Sträucher > 3m. Zu verwenden sind Pflanzen der Liste B in Anhang 5. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Pflanzstreifen können durch erforderliche Zufahrten unterbrochen werden. Bei künftigen Pflegemaßnahmen können einzelne Gehölze auf den Stock gesetzt werden.

PKW-Stellplätze (Nutzungszonen 12, 13, 14): Pro 4 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum StU mind. 14/16) zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen jeweils eine Mindestfläche von 12,5 m² (2,5 x 5 m) aufweisen und sind vor Überfahrt zu schützen.

Straßenbegleitgrün entlang der Otto-Männer-Straße: Im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind wie im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan eingetragen, Laubbäume (StU mind. 14/16) der Liste B in Anhang 5 zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² zu bemessen, vor Überfahrt zu sichern und mit einer landschaftstypischen Wiesenmischung oder mehrjährigen Stauden zu begrünen.

Entlang Straße Unter Gereuth: Je 15 lfdm Straßenfrontlänge ist min. ein großkroniger heimischer Baum der Liste B in Anhang 5 innerhalb der nicht überbaubaren Fläche entlang der Straße zu pflanzen.

Bei Erweiterung des Planungsgebiets sind pro 4 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum StU mind. 14/16) zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen jeweils eine Mindestfläche von 12,5 m² (2,5 x 5 m) aufweisen und sind vor Überfahrt zu schützen. Im Bereich von öffentlichen Parkplätze sind Laubbäume (StU mind. 14/16) der Liste B in Anhang 5 zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² zu bemessen, vor

Überfahrt zu sichern und mit einer landschaftstypischen Wiesenmischung oder mehrjährigen Stauden zu begrünen.

Die im Sinne von § 10 Abs. 1 LBO nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit nicht als Arbeits- oder Lagerflächen erforderlich sind, unter Anwendung der Pflanzlisten B in Anhang 5 gärtnerisch zu gestalten.

8.2 Öffentliche Grünflächen.

Gewässerrandstreifen: Die öffentliche Grünfläche entlang des Dreisam Flutkanals ist naturnah zu entwickeln und zu pflegen.

Entlang der östlichen Begrenzung der Grünfläche kann ein Unterhaltungsweg mit einer Breite von max. 3 m als Gras- oder Rasenschotterweg angelegt werden. Dieser mögliche Unterhaltungsweg ist nicht im zeichnerischen Teil eingetragen, da seine Lage und sein Verlauf nicht vorgegeben werden. Der Unterhaltungsweg ist nicht mit dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Geh- und Fußweg entlang der Straße "Unter Gereuth" zu verwechseln. Auf den Flächen, die nicht mit Gehölzen bewachsen bzw. als Weg angelegt sind, ist Grünland zu entwickeln. Es ist 2-mal jährlich zu mähen (1. Schnitt: Juni, 2. Schnitt: ab Mitte August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu räumen.

Abschnitt nördlich der Schließe: Die Grünfläche ist auf einer Breite von 20 m anzulegen. Der bestehende Ufergehölzbewuchs ist zu erhalten und zu entwickeln. Der vorhandene Bewässerungsgraben ist in den Gehölzbestand zu integrieren. Zur Pflege des Bewässerungsgrabens und als Zugang zum Dreisam-Flutkanal können einzelne Lücken im Gehölzbestand offen gehalten werden. Die Lücken sind unregelmäßig anzuordnen. Sie dürfen in ihrer Längenausdehnung zusammengenommen nicht mehr als 25 % des Bestands ausmachen.

Abschnitt südlich der Schließe: Die Grünfläche ist auf einer Breite von 10 m anzulegen. Der bestehende Ufergehölzbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Es sind Bäume und Sträucher nach Pflanzliste A in Anhang 5 gruppenweise zu pflanzen mit dem Ziel, dass der Bestand auf 25 % der Gesamtlänge ausgebildet ist.

Löschwasserzufahrt: Die Fläche zwischen Uferschutzstreifen und Grundstücksgrenzen des Gewerbegebiets südlich der Löschwasserzufahrt ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind Wildobst-Bäume zu pflanzen. Die Fläche zwischen Uferschutzstreifen und Grundstücksgrenzen des Gewerbegebiets nördlich der Löschwasserzufahrt ist ebenfalls als Streuobstwiese anzulegen. Soweit Regenwasserklärung mit Hilfe einer Teichkläranlage durchgeführt wird, kann ein Teil dieser Fläche für diese Funktion in Anspruch genommen werden. Die Anlage der Klärteiche muss dabei in naturnaher Weise durchgeführt werden.

Grünflächen entlang östlicher Grenze des Bebauungsplans: Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Neupflanzung sind ausschließlich standortsgerechte einheimische Gehölze zu verwenden, die in den Pflanzliste B in Anhang 5 aufgeführt werden.

8.3 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Pflanzliste in Anhang 5 aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.

Werden heimische Gehölze gepflanzt, sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 6 Oberrheinisches Tiefland) zu verwenden.

Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" zu pflanzen.

Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

Für Wiesenansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

8.4 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher.

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- wird noch ergänzt -

10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

10.1 Private Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Dafür ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden (kein Bauschutt).

Die Baugrundstücke sind zwischen Erschließungsstraße und der straßenseitiger Baugrenze auf Straßenniveau aufzufüllen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Dachgestaltung

1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

1.2 Es sind alle Dachformen zulässig.

1.3 Nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung unzulässig.

2 Fassadengestaltung

2.1 Zur Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit sind Gebäudefassaden bei einer Gebäudeausdehnung von mehr als 50 m durch Vor- oder Rücksprünge oder durch markante Baudetails deutlich zu gliedern, sofern betriebliche Erfordernisse dem nicht entgegenstehen.

Die Gebäudefassaden sind großflächig in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grelle oder glänzende Oberflächen, mit Ausnahme von Glas, sind nicht zugelassen.

3 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ausgenommen als Gemeinschaftswerbung. Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe des fertigen Gebäudes nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 6 m² groß und max. 3 m hoch sein. Blinkende und blendende Werbung ist nicht zugelassen. Ausnahmen sind möglich, wenn das Verhältnis zum zugehörigen Gebäude gewahrt ist und das Erscheinungsbild des Baugebiets nicht beeinträchtigt wird.

4 Einfriedungen

4.1 Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind gestattet: Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

5 Gestaltung der unbebauten Flächen

5.1 Die oberirdischen freien Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen, Zugänge und grundstückseigene Wegeflächen sowie die öffentlichen Fußwege sind in der Regel mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen, sofern es sich nicht um konfliktträchtige Flächen handelt, die voraussichtlich stark verschmutzt werden (wie verkehrlich stark frequentierte Fahrgassen, Lkw-Stellplätze, Hofflächen für Bau- und Arbeitsmaschinen usw.).

Zulässig sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit (Rasen-)Fugen oder porenoffene Pflastersteine.

6 Beseitigung von Niederschlagswasser

6.1 Für Privatgrundstücke gilt: Regenwasser von Dachflächen und Oberflächenwasser, sofern es nicht verschmutzt ist, ist auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Im Bereich der Nutzungszone 13 ist die Regenwasserrückhaltung in den Pflanzstreifen vorzunehmen, die im Süden und Norden des Grundstücks festgesetzt wurden. In den Bereichen der NZ 14 und NZ 12 ist der Standort für die Rückhaltebecken flexibel auf dem jeweiligen Grundstück festzulegen.

Hinweis: Versickerungsanlagen sind nach der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser des UVM vom 22.03.1999 auszubilden und nach dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise und Bestimmungen des Landratsamtes Emmendingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -

1.1 Grundwasserschutz

1.1.1 Grundwasser

Gemäß der Unteren Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde liegt der mittlere Grundwasserhöchstspiegel bei ca. 180,60 m+NN, der Grundwasserhöchststand bei ca. 181,00 m+NN.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit) ist der Grundwasserstand im Plangebiet zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Bodenplatte ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten mittleren Grundwasserständen liegt.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen - wie z.B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wasser) mit Auftriebssicherung - erforderlich.

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

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

Im Plangebiet bestehen günstige Voraussetzungen zur Nutzung oberflächennaher Geothermie. Es wird empfohlen, für das Baugebiet ein Konzept zur Bewirtschaftung des Grundwasserwärmehaushaltes zu erarbeiten.

1.1.2 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

1.2 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen /z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

1.3 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

1. 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.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

1.4 Bodenschutz - Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplanten Grünanlagen und Grabeflächen benötigter Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. 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.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2 Hinweise des RP Stuttgart – Ref. Landesdenkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

2.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Freiburg, den 10.02.2016 LIF-ta-ba
10.06.2016
12.07.2016 LIF-ta

Bahlingen a. K., den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Lotis, Bürgermeister

199Sch03.doc

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 20.10.2015
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom .....

Bahlingen a. K., ...

.....
Lotis, Bürgermeister