



Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan „**Sieben Jauchert**“

Teil A: Rechtsgrundlagen

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

Teil C: Örtliche Bauvorschriften

Teil D: Hinweise

A: RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 358, ber. 416).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung 09.11.2010 (GBI. S. 793).

alle in der derzeit geltenden Fassung

B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Baugebiete:

- a) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- b) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Die Grenzen der Nutzungsbereiche sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen, Ausschlüsse, Beschränkungen und besondere Festsetzungen

(1) Mischgebiet:

1. Die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 6 (Gartenbaubetriebe), Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet ausgeschlossen.

2. Im Erdgeschoss ist im westlichen MI-Gebiet (westlich der Stichstraße) mit der Festsetzung: „EG: Einzelhandel“ nur die in § 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

(2) Allgemeines Wohngebiet:

Die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

§ 3 Nebenanlagen

1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig.
2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, wie Verteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung, Fernsprech-/Internetversorgung sowie Straßenbeleuchtungsmasten und Verkehrszeichen dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Gebäudehöhe und / oder der Traufhöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“.

(2) Die Gebäudehöhe wird von Oberkante Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche, Mitte Gebäude bis Oberkante Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe wird von Oberkante Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche, Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut gemessen.

§ 5 Grundstücksgröße

Das Baugrundstück mit der Festsetzung „Einzelhandel“ darf eine Größe von 4.000 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(1) Mischgebiet:

Im Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Baugrenzen).

(2) Allgemeines Wohngebiet:

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.

§ 8 Stellplätze und Garagen/Carports

1. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge oder Porenbeton, z.B. „Aquatop“) herzustellen.
2. Garagen/Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

§ 9 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1. Allgemein:

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist. Für alle ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

2. Baumpflanzungen im Mischgebiet:

Baumpflanzungen im MI-Gebiet auf dem Grundstück des Einzelhandel/Lebensmittelmarkts: Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von mittelkronigen Laubbäumen auf dem Grundstück des Lebensmittelmarkts getroffen. 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.

Artempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“), mittelkroniger Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“), Stadtbirne *Pyrus calleryana* „Chanticleer“, Säulenförmiger Zierapfel, *Malus trilobata*.

Größe: Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm. Standort s. zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans. Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme)

Heckenpflanzung westlich des Einzelhandels/Lebensmittelmarkts und südlich des Parkplatzes: Im Bebauungsplan ist durch Planeintrag eine Festsetzung für das Anpflanzen einer Hecke westlich des Lebensmittelmarkts getroffen. Die Hecke muss mind. 1,5 m hoch sein; Südlich der Parkplätze ist unter den Bäumen (siehe Planeintrag) eine niedrige Schnitthecke anzulegen; ein regelmäßiger Rückschnitt ist zulässig. Artempfehlung: Hainbuche, Liguster, Hartriegel, Hundsrose. Standort: s. zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans. Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme).

3. Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Auf den privaten Baugrundstücken muss pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung ersetzt werden. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche und nachbarschaftsrechtliche Belange sind bei der Anpflanzung zu berücksichtigen. Pflanzbindungen für Bäume auf den privaten Grundstücken können an diese Regelung angerechnet werden. Artempfehlung: Hainbuche, Feldahorn, versch. Obstbäume auf schwachwüchsiger Unterlage. Größe: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm (außer Obstbäume). Standort: frei wählbar. Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Bebauung des Grundstücks.

§ 10

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Baumerhalt und -schutz: Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für Erhalt von zwei Bäumen im nördlichen Gebietsteil getroffen. Die Bäume sind während der Bauarbeiten bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen (Erstellung eines Wurzelvorhangs, Kronenrückschnitt, Verlegung von Leitungstrassen nur innerhalb der Belagsflächen). Die Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der „DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen

§ 11

Zuordnung von Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (§ 9 (1a) BauGB)

1. Zuordnung zum Eingriff durch öffentliche Erschließung

Den zu erwartenden Eingriffen durch den Bau der öffentlichen Erschließung werden Sammelausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB wie folgt gleichmäßig zugeordnet:

Maßnahme A1

Auf dem Flurstück 1679, Vörsstetten, ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln:

- Dazu sind die standortfremden Gehölze (Nadelgehölze) vollständig zu roden (einschließlich Wurzelstöcke). Die zwei alten Apfelbäume im nördlichen Teil sowie eine Eiche im südlichen Teil der Fläche sind zu erhalten. Das Brombeergestrüpp ist zu entfernen. Diese Maßnahmen dürfen nur im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Nach der Rodung ist eine kräuterreiche autochthone Saatgutmischung einzusäen; alternativ kann Mähgut von Wiesen der Umgebung aufgebracht werden.
- Auf der Fläche sind 20 Hochstämme zu pflanzen (vorzugsweise Obstbäume alter Sorten, mindestens die Hälfte starkwüchsige Apfel- oder Birnbäume). Es ist ein Pflanzschnitt und mindestens in den ersten fünf Jahren ein jährlicher Erziehungsschnitt zum Aufbau der Krone durchzuführen. Anschließend ist ein Pflegeschnitt nach Bedarf durchzuführen, jedoch mindestens alle 5 Jahre. Ältere Bäume sind so lange wie möglich als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Totholzinsekten zu erhalten. Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl ersetzt werden.

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt nach der Hauptblütezeit der Gräser, frühestens Ende Mai). Dabei ist auch der spontane Aufwuchs von Gehölzen und Brombeeren zu entfernen. Das Mähgut muss spätestens eine Woche nach dem Schnitt entfernt werden. Auf Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Maßnahme CEF 2 :

Auf den Flurstücken 3225, 2909, 3223 sind Habitatbaumgruppen zu erhalten und Fledermauskästen anzubringen.

Auf den Flurstücken sind 14 ausgewählte und gekennzeichnete Bäume (3 Eichen, 10 Eschen, 1 Erle) aus der forstlichen Nutzung zu nehmen. An den Bäumen sind 10 Fledermaus-Rundkästen mit doppelter Vorderwand (Typ 1 FD, Schwegler), 2 Großraumhöhlen (Typ 1 FS) sowie 2 Großraum- und Überwinterungshöhlen (Typ 1 FW) aufzuhängen. Die Funktionsfähigkeit der Kästen ist durch regelmäßige Kontrollen und Säuberungen (alle zwei Jahre über einen Zeitraum von insgesamt 10 Jahren) zu gewährleisten.

2. Zuordnung zu den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken

Den zu erwartenden Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken werden Sammelausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB wie folgt gleichmäßig zugeordnet.

Maßnahme A2:

Auf den Flurstücken 356, 357 und 358, Vörstetten, sollen Streuobstbestände erhalten und neu gepflanzt werden:

- Auf den drei Flurstücken werden insgesamt mindestens 12 Hochstämme gepflanzt (vorzugsweise Obstbäume alter Sorten, mindestens die Hälfte starkwüchsige Apfel- oder Birnbäume). Es wird ein Pflanzschnitt und mindestens in den ersten fünf Jahren ein jährlicher Erziehungsschnitt zum Aufbau der Krone durchgeführt. Anschließend wird ein Pflegeschnitt nach Bedarf durchgeführt, jedoch mindestens alle 5 Jahre. Wenn die Fläche beweidet werden soll, müssen die Neupflanzungen mit einem Verbisschutz ausgestattet werden.
- Die auf der Fläche befindlichen 6 älteren Hochstämme sind dauerhaft zu pflegen und so lange wie möglich als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Totholzinsekten zu erhalten. Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl ersetzt werden. Auf der Fläche sind insgesamt mindestens 5 Vogelnistkästen aufzuhängen. Diese müssen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter geeignet sein (Zielarten: Gartenrotschwanz, Wendehals, Star). Die Nistkästen müssen jährlich kontrolliert werden (Reinigung, Ersatz von nicht mehr funktionsfähigen Kästen).
- Der Eschenaufwuchs auf dem Flurstück 358 wird vollständig entfernt, der Beet-Streifen wird mit einer kräuterreichen autochthonen Saatgutmischung eingesät; alternativ kann Mähgut von Wiesen der Umgebung aufgebracht werden. Die drei Flurstücke sind als zweischürige Mähwiese zu nutzen (1. Schnitt nach der Hauptblütezeit der Gräser, frühestens Ende Mai), alternativ ist die Schafbeweidung zulässig. Bei Beweidung darf nicht dauerhaft die Gesamtfläche als Standweide genutzt werden, sondern es sind jeweils nur Teilflächen im Wechsel zu beweideten. Auf Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Auf der Fläche sind 5 gefällte Stämme aus dem Bebauungsplangebiet senkrecht aufzustellen. Die hierfür auszuwählenden Bäume sind im Grünordnungsplan gekennzeichnet.

Maßnahme CEF 1:

Auf dem Flurstück 1383, Vörstetten, soll ein Streuobstbestand erhalten und aufgewertet werden:

- Die auf der Fläche befindlichen Hochstämme sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Insbesondere ältere Bäume sind so lange wie möglich als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse

und Totholzinsekten zu erhalten. Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl ersetzt werden.

- Auf der Fläche sind insgesamt mindestens 10 Vogelnistkästen aufzuhängen. Diese müssen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter geeignet sein (Zielarten: Gartenrotschwanz, Wendehals, Star). Die Nistkästen müssen jährlich kontrolliert werden (Reinigung, Ersatz von nicht mehr funktionsfähigen Kästen).

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt nach der Hauptblütezeit der Gräser, frühestens Ende Mai). Das Mähgut muss spätestens eine Woche nach dem Schnitt entfernt werden. Auf Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Bodenauftrag auf Ackerböden (Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Boden gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB):

Unbelasteter Erdaushub, der nicht im Plangebiet wiedereingebracht werden kann, ist zur Bodenverbesserung auf dem Flurstück Nr. 2033 aufzubringen. Es darf nur der altlastenfreie, humose Oberboden (ca. 0 bis 30 cm) zur Auffüllung gelangen. Die Auffüllungsmächtigkeit sollte bei möglichst genau 30 cm liegen.

§ 12

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1. Private Grünflächen :

Ein Anteil von min. 40 % von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder Garten anzulegen und zu unterhalten.

2. Versickerungsfähige Oberflächenbeläge:

Stellplatzflächen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen oder Fugenverfüllung mit Split, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

3. Dachbegrünung:

Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Dachgärten sind mindestens zur Hälfte zu begrünen.

4. Beleuchtung:

Als Straßen- und Außenbeleuchtung ist ausschließlich energiesparende UV-anteilsarme Beleuchtung (Natriumdampf lampen, LED-Leuchten oder vergleichbare Leuchtmittel) zulässig.

5. Dacheindeckung:

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bleiben hierbei außer Betracht.

§ 13

Maßnahmen zum Schallschutz

Auf den von Überschreitungen des Orientierungswerts in der Nacht betroffenen Fassaden der Wohnnutzung über dem geplanten Lebensmittelmarkt sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Nachtruhe ist gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen

und Nachweise“ vom November 1989 ein Innenraumpegel von 30 db(A) in der Nacht in Schlaf-
räumen einzuhalten. Dazu sind Außenbauteile mit entsprechender Schalldämmung einzubauen.

§ 14 Einsatz erneuerbarer Energien

Im gesamten Baugebiet soll der Einsatz von erneuerbaren Energien unterstützt werden. Die max. zulässige Gebäudehöhe kann bei Aufbau von Anlagen zum Einsatz regenerativen Energien (Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie) ausnahmsweise bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Dächer sind statisch so auszubilden, dass auch eine spätere Nutzung von regenerativen Energien möglich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).

§ 15 Höhe der Gebäude

Die zulässige Trauf- und/oder Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung im zeichnerischen Teil bestimmt.

C: Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

§ 1 Gestaltung der Gebäude

- (1) a) Hauptgebäude: Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ auszubilden.
b) Garage/Carport: Für Garagen und Carports darf die Dachneigung zwischen 0 und 15 Grad betragen.
- (2) Die zulässige Trauf- und/oder Gebäudehöhen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.
- (3) Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und –neigung aufweisen.
- (4) Dachaufbauten sind bis zur Hälfte der jeweiligen Länge der Dachfläche (einschließlich Dachüberstand) zugelassen. Der Abstand der Dachaufbauten und –einschnitte zu den Ortsgängen muss mindestens 1,25 m, gemessen jeweils von der Außenkante Dach bis Außenkante Dach bzw. Dacheinschnitt, betragen. Bei Reihen- und Doppelhäusern sind max. 2 Gauben pro Dachseite, bei freistehenden Einzelhäusern max. 3 Dachgauben pro Dachseite zulässig. Der Abstand der Dachgauben untereinander soll das Maß von 1,0 m nicht unterschreiten. Einzelgauben dürfen max. eine Breite von 1,65 m haben. Bei Zusammenfassung von 2 Gauben darf die max. Gesamtbreite von 3,0 m nicht überschritten werden.
- (5) Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- (6) Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage oder Gemeinschaftsantenne zugelassen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO). Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

§ 2 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Für Einliegerwohnungen mit bis zu 50 m² ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

§ 3 Einfriedigungen

Zäune bis 0,80 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung sind zulässig. Hinter der straßenseitigen Baugrenze sind Einfriedigungen nach dem Nachbarrecht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht zur Einfriedigung ist unzulässig.

§ 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig.

§ 5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

D: HINWEISE

D1 Entwässerung

1. Abwasseranlagen sind im Trennsystem nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Regenwasser) obliegt der Gemeinde. Sofern schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich, ist Niederschlagswasser gemäß § 45 b WG auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. (Hiervon ausgenommen sind Verdachtsflächen nach Abs. D8). Alternativ wird auch der Einbau einer Drosselzisterne, Stauraumkanal etc. zugelassen.
2. Im Rahmen des durch die Gemeinde zu prüfenden und zu genehmigenden Entwässerungsgesuchs ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen. Hierzu sind der Gemeinde fachlich fundierte und aussagekräftige Planunterlagen einzureichen. Die Planung und der Antragsumfang sind frühzeitig mit der Gemeinde abzustimmen.
3. Die Niederschlagswasserbeseitigung von abflusswirksamen Flächen größer 1200 m² sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Hierzu sind dem Landratsamt Emmendingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, fachlich fundierte und aussagekräftige Planunterlagen einzureichen, deren Inhalt ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.
4. Bei der Grundstücksentwässerung sind Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden nach DIN EN 12056, außerhalb nach DIN 1986-100 bzw. DIN EN 752 zu planen. Die Planung von Druckentwässerungssysteme erfolgt nach DIN EN 1671 in Ergänzung durch das DWA-Arbeitsblatt 116, Teil 2. Die Leitungssysteme sind vor Inbetriebnahme einer Dichtheitsprüfung nach DIN EN 1610 bzw. prEN805 zu unterziehen. Für die ordnungsgemäße Ausführung ist der Bauherr verantwortlich.
5. Zudem sind fachliche und rechtliche Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten in den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten

der LUBW zu entnehmen. Die Arbeitshilfen stehen auf der Internetseite der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW) als Download zur Verfügung (www.lubw.baden-wuerttemberg.de).

6. Betriebliche Abwässer bedürfen gegebenenfalls einer Vorbehandlung vor Ableitung in die öffentliche Kanalisation. Hierzu sind die Vorgaben der örtlichen Abwassersatzung und der Abwasserverordnung zu beachten. Die ordnunggemäße Lagerung, Nutzung und Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Zuge des bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Gestattungsverfahrens nachzuweisen.

D2 Grundwasser, Bodenschutz

1. Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) kann mit 209,50 müNN, der Grundwasserhöchststand (HHW) mit 210,50 müNN interpoliert werden. Gebäude dürfen nicht unterhalb des MHW gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum Grundwasserhöchststand (HHW) von 210,50 müNN sind bauliche Anlagen gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Untergeordnete Bauteile können tiefer gegründet werden. Ergeben sich durch ein Gutachten für das Baugrundstück andere Höhen (MHW, HHW), sind diese zu beachten.

Nach Fertigstellung der Bauwerke darf kein Grundwasser in die öffentliche Kanalisation oder in Oberflächengewässer abgepumpt werden. Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.

Ein Austausch von grundwasserschützenden Deckschichten zum Zwecke einer dezentralen Niederschlagswasserversickerung ist nicht zulässig.

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 wassergefährdeten Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus abzudecken.

Nordöstlich des Plangebietes erstreckt sich das Wasserschutzgebiet Mauracherberg, Zone IIIb (vorläufige Abgrenzung der Erweiterung).

2. a) Bei der Erschließung des Baugebietes und bei der Ausführung von Bauvorhaben ist (entsprechend der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuches) mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- b) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bei einer Lagerung länger 1 Jahr ist eine Zwischenbegrünung durchzuführen. Böden, die nicht zur Bebauung bzw. Versiegelung vorgesehen sind, dürfen (z.B. zur Bodenzwischenlagerung) nur mit Kettenfahrzeugen befahren werden und im wassergesättigten Zustand grundsätzlich nicht von Baufahrzeugen befahren werden. Bei der Zwischenlagerung von Boden außerhalb des Entstehungsortes ist ab einer Menge von 100 t (ca. 50 m³) eine Genehmigung nach BImSchG (4. BImSchV) erforderlich. Hiervon ausgenommen sind Bodenbewegungen für öffentliche Erschließungsanlagen.

Die Erdarbeiten sind nach Möglichkeit im Massenausgleich herzustellen. Es ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. soll der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, er soll vorher abgeschoben werden.

3. Eine Überbauung der im Erdreich verlegten Kabelleitung ist nicht zulässig. Bestehende Kabelleitungen des Energieversorgers bzw. deren Rechtsnachfolgerin sind zu dulden. Leitungsrechte und Dienstbarkeiten sind für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungen einzutragen.

D3 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde das **Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599)**, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutrage treten. Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstücke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

D4 Gesundheitsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sollten auf eine Minimierung allergieauslösender Stoffe geachtet werden. Auf Birke, Erle und Hasel sollte verzichtet werden. Bei einer Regenwassernutzung ist auf eine strikte Trennung zum Trinkwassernetz zu achten. Auf die einschlägigen Satzungen der Gemeinde Vörstetten wird verwiesen.

D5 Landwirtschaft

Die unmittelbar angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen kommen kann.

D6 Geologie

Das Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 hat mit Schreiben vom 21.05.2010 darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet vermutlich Löss als Baugrund ansteht. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird empfohlen geotechnische Beratung durch ein privates Ing.-Büro in Anspruch zu nehmen.

D7 Baumfällarbeiten / Fledermäuse (Hinweis laut Umweltbericht):

Werden in den Bäumen bei den Fällungen Fledermäuse beobachtet, so sind diese durch einen Fledermausexperten zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern.

D8 Altlasten

Laut Schreiben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - Untere Wasserbehörde - vom 15.05.2010 wird auf folgende Altlastenverdachtsfläche hingewiesen:

Verdachtsflächentyp: Altablagerung

Name / Flurst.-Nr.: Schützengraben im Gottesacker I / 1345, 1346

Objekt-Nr.: 5503

Bearbeitungsstand: historisch erfasst (1994)

Altlastenrelevant: entsorgungsrelevant

Weiter führt das Schreiben aus: „Die ehemaligen Schützengräben wurden in den Nachkriegsjahren mit Materialien unbekannter Herkunft verfüllt. Zur Klärung des Gefahrenverdachts und ggf. der Entsorgungsfrage von mineralischen Abfällen in diesem Bereich halten wir eine gutachterliche Begleitung von Baumaßnahmen durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen für erforderlich. Überschüssiger Bodenaushub kann dadurch ggf. erhöhte Verwer-

tungs- bzw. Entsorgungskosten verursachen. Aushub und mineralische Abfälle sind vor der Verwertung bzw. Beseitigung chemisch zu untersuchen und deklarieren. Die Ergebnisse der gutachterlichen Begleitung bitten wir der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Verdachtsfläche ist aus Gründen des Grundwasserschutzes vorsorglich zu verzichten.“

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart hat mit Schreiben vom 15.06.2011 folgendes mitgeteilt:

„Für das Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit den umseitig aufgeführten Luftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass **weitere Maßnahmen** durchgeführt werden (s. Anlage). Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Im bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen. Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden!“

Die Gemeinde wird aufgrund der Stellungnahme für den Bereich der ehemaligen Schützengräben die erforderlichen Maßnahmen veranlassen.

D9 Erdwärmesonden

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist mit Schreiben vom 02.05.2011 darauf hin, dass für den eventuell geplanten Bau von Erdwärmesonden prinzipiell die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des UM gelten. Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereich der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrb.uni-freiburg.de).

Vörstetten, den 11.07.2011


Brügner, Bürgermeister

