Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-18

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brühl II" mit Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl (Landkreis Emmendingen) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

HINWEIS: Die Urfassung zum B-Plan wurde vom ehemaligen Büro Weissenrieder, Offenburg erstellt.

Hinweis zur 1. Änderung: Die Änderung in den Festsetzungen, die sich für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans ergeben, wurden zur besseren Übersichtlichkeit kursiv gedruckt und mit * gekennzeichnet. Alle weiteren Festsetzungen gelten unverändert weiter.

I. Rechtsgrundlagen

I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

b) Sondergebiet "Lagerflächen" (SO) (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind nur Lagerhäuser und Lagerplätze.
Weitere Anlagen sind nicht zulässig.

Anlagen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ebenfalls nicht zulässig.

c) Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Siehe hierzu Ziffer II.6.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist jeweils durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.
Bei Grundstücken, die sich aus einer Baulandfläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ nur die Baulandfläche innerhalb des Geltungsbereichs zu Grunde zu legen.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (bei Flachdach die Attika) gemessen.

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

Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse auf Grund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:
Als unterer Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern werden die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite und die Firsthöhe an der höheren Gebäudeseite gemessen.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist bei Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe die maximale Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet jeweils die Oberkante der Attika.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Für den Bereich des Mischgebietes MI 1 gilt:

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück gem. § 5 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) eine Anbaubaulast übernommen wird.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Mischgebiet dürfen schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, müssen aber einen Mindestabstand von 10 m zur Bahnlinie der Kaiserstuhlbahn einhalten.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche und die öffentlichen Grünflächen.

Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m, wobei auch hier der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf.

II.6* Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bau- und Recyclinghof" festgesetzt. Gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind in diesem Bereich Einrichtungen des kommunalen Bauhofs einschließlich der Flächen und Anlagen für Recyclingzwecke (Betrieb des Landkreises Emmendingen) sowie für die temporäre Unterbringung von Asylbewerbern zulässig.

Im "Zeichn. Teil" ist auf dem Flst.Nr. 7120 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gebäude für Übergangswohnungen/Sozialwohnungen" festgesetzt. Gemäß Eintrag im "Zeichn. Teil" sind in diesem Bereich Gebäude zulässig, die der sonstigen sozialen Betreuung sowie der Unterbringung von Flüchtlingen, Aussiedlern, Obdachlosen und sozial Bedürftigen dienen.

II.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern dem keine wirtschaftlichen Aspekte entgegenstehen.

Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird die DIN 1998 (kann bei der Gemeinde eingesehen werden) zu Grunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken entlang der „Bahnhofstraße" ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

II.9 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft / für Hochwasserschutzanlagen / den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil eingetragene Graben am Westrand entlang der Geltungsbereichsgrenze wird als Entwässerungsgraben mit einer Breite von ca. 1 m festgesetzt.

Empfehlung:

Er sollte wieder geöffnet, erhalten und gepflegt werden.

II.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Grünflächen

Empfehlung: Die privaten Grünflächen im Südwesten des Plangebiets sollten weiterhin als Privatgärten/Kleingärten erhalten und gepflegt werden.

II.11 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Grundwasser

Die Sockelhöhe ist so zu wählen, dass die bauliche Anlage über dem mittleren Grundwasserhöchststand von MWH = 180,70 m+NN liegt (vgl. Bebauungsplan „Gänsmättle" v. 27.10.2006) (s. auch Ziffer IV.1.1).

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

II.12 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen aufweisen, sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Weitergehende Untersuchungen sind in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz derzeit nicht erforderlich (s. auch Ziff. IV.1.4).

III. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Dachform

Zugelassen sind im Sondergebiet "Lagerflächen" nur Flachdächer und Pultdächer.
Im Mischgebiet sowie in der Gemeinbedarfsfläche sind alle Dachformen außer Flachdächern und Tonnendächern zugelassen. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m sind ebenfalls zulässig.

Für Doppelhäuser siehe Ziffer III.2.

III.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

III.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.
Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen.
Dacheindeckungen aus nicht-beschichteten Metallen sind im Plangebiet unzulässig.

Empfehlung:
Dachbegrünungsmaßnahmen tragen zur Reduzierung der Oberflächenwasserabflüsse bei und sind bevorzugt zu verwenden.

III.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer III.1.1 und III.1.2 vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden.
Hinweis: Ist eine Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung geplant, muss gewährleistet sein, dass die andere Doppelhaushälfte ohne Mehraufwand einen Keller errichten kann.

III.3 Dachgestaltung von Garagen

Flachdachgaragen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, sowie Garagendächer mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen.
Beträgt die Dachneigung ≥ 15°, sind die Dächer so einzudecken, dass die Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht.

III.4 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.
In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen.

III.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Mischgebiet bzw. den übrigen Flächen (Ausnahme: Sondergebiet, Gemeinbedarfsfläche) sind bis maximal 0,8 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen.
Für das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche sind Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Auch sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen. Bei der Ausfahrt in die Straße sind ausreichende Sichtfelder vorzusehen.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

III.6 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

III.7 Straßenbeleuchtung und selbstleuchtende/beleuchtete Werbeanlagen

- Es dürfen keine Öffnungen an den Gehäusen der Schriftzüge und den Lampen vorhanden sein, durch die Insekten eindringen können;
- Beim Einsatz von Leuchtstoffröhren ist eine möglichst langwellige Strahlung anzustreben, ultraviolettes und blaues Licht ist zu vermeiden.
- Starke Kontraste zum Hintergrund und grelle Lichtpunkte, z.B. das Anstrahlen von hellen Flächen, sollen vermieden werden;
- Die Leuchtdichte und die angestrahlten Flächen sollen so gering wie möglich gehalten werden;
- Leuchtreklame muss so tief wie möglich angebracht werden;
- Leuchtreklame darf nicht blinken.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen 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.

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

III.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Dachflächenwasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist nicht zulässig.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1.1 Grundwasser

Vgl. Angaben zum südlich angrenzenden Bebauungsplan „Gänsmättle" in der Fassung vom 27.10.2006.
Gemäß dem Geologischen und hydrogeologischen Bodengutachten für das Neubaugebiet „Gänsmättle", Bahlingen a. K. (Stand: 23.03.2005), aufgestellt vom Büro Frey + Ruppenthal, Büro für Geologie und Hydrologie (Anlage 6 des Bebauungsplans), sowie weiterer Messungen durch das Büro Frey + Ruppenthal zur Verdichtung der Grundwasserverhältnisse liegt der mittlere Grundwasserhöchstspiegel bei ca. 180,70 m +NN. Dies entspricht einem Flurabstand von ca. 1,00 m (bezogen aufs Urgelände). Dieser MHW-Wert wurde mit dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt.
Die Höhenlage der Gebäude wird so festgesetzt, dass das Kellerniveau über dem mittleren Grundwasserhöchststand von MHW = 180,70 m +NN liegen muss (siehe Ziffer II.13). Kellergeschosse sind wasserdicht (Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

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 der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden 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 (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

Bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sind also wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

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.

IV.1.2 Wassergefährdende Stoffe

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 sein 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.

IV.1.3 Abfallbeseitigung

Bei der Verwertung von Abfällen – zu denen auch kontaminierte mineralische Materialien wie Böden oder Bauschutt zählen – ist unter anderem § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Demnach hat die Verwertung von Abfällen ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Die Verwertung erfolgt ordnungsgemäß, wenn sie mit den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einklang steht. Sie erfolgt schadlos, wenn durch die Beschaffenheit der Abfälle, das Ausmaß der Verunreinigungen und die Art der Verwertung Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten sind.

Hinweise:

- Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder zu beseitigen.
- Bei der Verwertung von mineralischen Materialien/Abfällen (Böden/Recyclingbaustoffe) sind die Vorgaben der nachfolgend genannten Regelwerke zu beachten:

Boden: Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften, 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.

- Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Oder sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten, z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen oder in zugelassenen Auffüllungen.
- Es ist nicht gestattet, Straßenaufbruch, Ausbauasphalt und teerhaltigen Straßenaufbruch zu verwerten.
- Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- Der Einbau von Z 2-Material ist zu dokumentieren.

Abfallwirtschaft - Allgemeine Bestimmungen

1. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. 1, Nr. 10, S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1 Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24. Oktober 2015. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
2. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
3. Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
4. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25- 8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az.: 258982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013. Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.
   Hinweis: Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Zuordnungseinbauklasse (Z) 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen (bei Z 1.1 min. 1 m). Aus abfallrechtlicher Sicht ist von der Nutzungsgeschichte das Planungsgebiet als Altstandort einzustufen und mit Bodenbelastungen zu rechnen.
5. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
6. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
7. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten Böden ist unzulässig.

8. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
9. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
10. Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

IV.1.4 Altlasten

Im Bereich des privaten FlSt.Nr. 7115 liegt die Altlastenverdachtsfläche „Lagerplatz N Brühl". Der Altlastenverdacht beruht auf der Lagerung von Schrottautos, kleineren Mengen von Bauschutt und Erdaushub, die wiederum zu Belastungen mit Schadstoffen führen kann. Diese Altlastenverdachtsfläche wurde bisher nur historisch erfasst. Eine technische Erkundung fand nicht statt. Auf nähere Untersuchungen kann verzichtet werden, solange auf den Flächen keine Wohnnutzung für dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen ist.
Im Bauantragsverfahren ist der Gefahrenverdacht für die Umwelt und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu klären. Eine folgende Bebauung darf eine ggf. notwendige Sanierung von Schäden nicht unmöglich oder unverhältnismäßig machen. Für diese Klärung des Gefahrenverdachtes ist ein in der Altlastenbearbeitung erfahrener Gutachter zu beauftragen. Die Untersuchungen sind mit dem Landratsamt Emmendingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.
Vor einer landwirtschaftlichen Nutzung und vor Nutzung des Grundwassers im Gewerbegebiet ist eine Gefahrenabschätzung für die betreffenden Schutzgüter durchzuführen.
Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Verdachtsfläche ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten. Davon abweichend ist eine Versickerung möglich, wenn durch eindeutige Untersuchungsergebnisse die Schadlosigkeit belegt werden kann.
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.

Hinweise:

- Das Flurstück 7115 ist einer orientierenden Altlastenuntersuchung zu unterziehen. Dabei sind alle Wirkungspfade in Abhängigkeit von der späteren Nutzung zu bewerten. Hierzu ist ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ing.-Büro zu beauftragen.
- Der Untersuchungsumfang ist im Detail mit dem Fachbereich 503 des Landratsamtes Emmendingen abzustimmen.
- Über die Erkundung hinaus ist eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen nötig.
- Die Untersuchungsergebnisse sind dem FB 503 vorzulegen.
- Es ist eine Beprobung des Grundwassers über die vorhandene Schwengelpumpe vorzunehmen.
- Im Bereich von Altlasten und Altlastverdachtsflächen ist grundsätzlich auf die Versickerung von Niederschlagswasser aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

IV.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrebung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.
Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

Hinweise:

- Anfallendes, außerhalb der Altlastenfläche anfallendes natürliches Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und Unterboden schonend auszubauen und – soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) – bis zur Wiederverwertung in Form von Mieten zwischen zu lagern.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in maximal 1,5 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen.
- Bei der Vergabe von Erdarbeiten, der Entsorgung von nach BBodSchV unbelasteten Überschussmengen (Oberboden, Unterbodenmaterial) ist darauf hinzuweisen, dass der Boden einer genehmigten Verwertung zuzuführen ist.
- Außerhalb von Bauwerken darf zur Auffüllung nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.
- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.1.6 Einleitung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser vorbehaltlich der Regelungen in der Niederschlagswasserverordnung erlaubnispflichtig ist.

IV.1.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Dachflächenwasser von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern ist nicht zulässig.

IV.2 Bodenverhältnisse

Vgl. Angaben zum südlich angrenzenden Bebauungsplan „Gänsmättle", Gutachten Büro Frey+Ruppenthal (Stand: 23.03.2005).
Die Untergrundverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet wurden im Rahmen eines geologischen und hydrogeologischen Bodengutachtens, aufgestellt vom Büro Frey + Ruppenthal, Büro für Geologie und Hydrologie, im März 2005 untersucht.

Das Gutachten führt folgende Sachverhalte auf:

- Die Sedimente der Ostrheinebene bestehen hier aus teilweise umgelagertem Schwemmlöß des Kaiserstuhles und Auensedimenten, die auf den sandigen Rheinkiesen im Holozän abgelagert wurden.
- Die **Decklage** im Bereich des oberen halben Meters besteht aus humosem Oberboden in wechselnder, meist steifer Konsistenz. Die Decklage ist als sehr **schwach wasserdurchlässig** zu bezeichnen und somit zur **Versickerung nicht geeignet**.
- Die darunter lagernde **Zwischenlage** aus schluffig-feinsandigem Löß- und tonreicherem Lößlehm erreicht eine Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 1,4 m. Diese Zwischenlage besitzt erfahrungsgemäß einen Durchlässigkeitsbeiwert im Bereich $k_f \sim 1 * 10^{-7}$ m/s und kann damit nach DIN 18130 als **„schwach durchlässig"** und somit zur **Versickerung nicht geeignet** eingestuft werden.
- Im Bereich der „Alten Dreisam" ist bis in mittlere Tiefen mit **Auelehm** zu rechnen, der ebenfalls als **nicht versickerungsfähig** eingestuft wird.

- Der **tiefere Untergrund** besteht aus einer geringmächtigen Sandlage über dem grundwasserführenden **Schotterkörper**, den Rheinschottern, in kiesig-sandiger Zusammensetzung. Diese Schotter besitzen erfahrungsgemäß gute Durchlässigkeiten im Bereich von $k_f \sim 10^{-3} – 10^{-4}$ m/s. Die lokalen Durchlässigkeiten wurden hier durch Pumpversuche an den Grundwassermessstellen ermittelt.
- Ab einer Tiefe von ca. 1,50 m bis 2,00 m unter Geländeoberkante stehen die Rheinschotter an.

Der Grundwasserspiegel am 23.03.2005 lag auf ca. 180,70 m +NN und somit im Mittel ca. 1,00 m unter Gelände (mittlerer Grundwasserhöchstspiegel).

IV.3 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Referat 26, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zu Tage treten.
Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

IV.4 Lage des Plangebiets an der Bahnstrecke

Im Hinblick auf Fragen zur Bebauung in der Nähe von Bahnanlagen ist das Landeseisenbahngesetz, insbesondere § 4 Abs. 1, zu beachten.
Außenbeleuchtungsanlagen im Bereich der Bahnlinie sind blendfrei und ohne Verwechslungsgefahr mit Lichtsignalen nach dem Regelwerk der DB Netz AG auszuführen. Einzelheiten, wie Leuchtentyp und Leuchtenstandorte, sind rechtzeitig vor der Bauausführung mit dem Bahnbetreiber SWEG abzustimmen.
Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören z. B. Lärm, Erschütterungen und Luftverunreinigungen. Die SWEG übernimmt keine Haftung für Schäden oder Beeinträchtigungen, die durch den bestimmungsgemäßen Bahnbetrieb entstehen können.

IV.5 Ver- und Entsorgung

Gasversorgung
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br., unter Vorlage einer rechtsverbindlichen Ausfertigung des Bebauungsplans (als pdf-Datei), so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

IV.6 Grünordnung

Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sollte bei der Grünordnung insbesondere bei Wohnbebauung auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle und Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

IV.7 Geotechnik (Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau)

Im Plangebiet wird der Baugrund von Abschwemmmassen und Auenlehm über Schottern aufgebaut. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

IV.8 Netze BW

Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragten, qualifizierten Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Freiburg, den 04.04.2016 LIF-ta-ba
12.07.2016

Bahlingen, den 26. JULI 2016

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

GEMEINDE 1 BAHLINGEN AM KAISERSTUHL

(🖫 104Pla02.doc)

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Bahlingen a. K. übereinstimmt:

Bahlingen a. K., 26. JULI 2016

Lotis, Bürgermeister

GEMEINDE 1 BAHLINGEN AM KAISERSTUHL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 20.10.2015
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29. Juli 2016

Bahlingen a. K., 29. Juli 2016

.....
Lotis, Bürgermeister

GEMEINDE BAHLINGEN AM KAISERSTUHL