

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.01.2012 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65. 68)

Ergänzend zu dem zeichnerischen Teil gelten im Bereich des Bebauungsplans „Hundslache-West“ folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 9 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

1.1.2 Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

1.1.3 Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind ebenfalls nicht zugelassen.

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

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

1.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Bauliche Anlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe von 214,0 m. ü. NN nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist am höchsten Punkt der Dachfläche zu messen.

1.3.2 Technische Aufbauten wie z.B. Aufzüge, Lüftung oder Wasseraufbereitung dürfen bei einem 2,0 m Rücksprung von der Außenwand die Gebäudehöhe um maximal 2,5 m überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 216,5 m. ü. NN.

HINWEIS: Die natürliche Geländehöhe im Plangebiet liegt bei ca. 196 m. ü. NN. Aufgrund hoher Grundwasserstände muss das Gelände vor Baubeginn um ca. 2 m aufgeschüttet werden. Die maximale Gebäudehöhe von 214,0 m. ü. NN entspricht daher einer Gebäudehöhe von 16,0 m. Diese Gebäudehöhe ist für die Beitragsermittlung maßgeblich.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§19 BauNVO)

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgen durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.

1.5 Garagen, Carports- und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 1.5.1 Stellplätze sind im gesamten Gewerbegebiet zugelassen.
- 1.5.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 BauNVO)

- 1.6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 1.6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, und Nebenanlagen im Sinne § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet zugelassen.

1.7 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 1.7.1 Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
- 1.7.2 Das heißt, es gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

- 1.8.1 Die Unterkante Bodenplatte von baulichen Anlagen darf den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten. Dieser liegt bei 195,90 m ü. NN
- 1.8.2 Der Höchststand kann teilweise die Geländehöhe von 196,4 m ü. NN erreichen. Untergeschosse sind daher gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wannen auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruk druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.
- 1.8.3 Öffentliche- und private PKW-Stellplatzflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern darauf keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.8.4 In Gewerbegebieten müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (z.B. Schmieröle) so beschaffen und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu erwarten ist.
- 1.8.5 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.8.6 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung von UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Im Bereich der privaten Grünflächen sind gemäß zeichnerischer Darstellung 23 Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artempfehlung: Zierapfel (Malus-Hybriden), Stadtbirne (Pyrus calleryana Chanticleer), Japanische Blütenkirsche (Prunus serrulata), Säulenhainbuche (Carpinus betulus 'fastigiata')

1.9.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind südlich entlang des Radwegs gemäß zeichnerischer Darstellung 10 hochstämmige Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artempfehlung: Zierapfel (Malus-Hybriden), Stadtbirne (Pyrus calleryana Chanticleer), Säulenhainbuche (Acer platanoides 'Columnare').

1.9.3 Für alle in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind.

1.9.4 Im Bereich der Fläche F1 (öffentliche Grünfläche) sind je angefangener 3 m² mindestens ein standortgerechter Strauch regionaler Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind entlang des Grabens in Gruppen zu pflanzen.

Artempfehlung: Hartriegel, (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana)

1.9.5 Im Bereich der Fläche F2 (private Grünfläche) sind je angefangener 2 m² mindestens ein standortgerechter Strauch regionaler Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artempfehlung: Hartriegel, (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana)

1.10 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung) (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

1.11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG)

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung von magerem Grünland mit Streuobst und Pflanzung einer Feldhecke auf einem Teil des Flst. Nr. 1889
- Entwicklung eines kleinen Waldbestands am Friedhof im Bereich des Flst. Nr. 1105/14
- Entwicklung von magerem Grünland und Streuobststrukturen auf Teilen der Flst. Nr. 1066 und Nr. 1470/1

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.01.2012 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65. 68)

2.1 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.1.1 Werbung mit fluoreszierenden Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.
- 2.1.2 Werbeanlagen müssen den einschränkenden Bedingungen der Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen genügen.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Baugrundstücke dürfen entlang der Grundstücksgrenze bis max. 2,50 m Höhe eingefriedigt werden.

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

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

2.4 Niederschlagswasserversickerung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Freiflächen, Verkehrsflächen) ist über Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern.
- 2.4.2 Die ausreichend dimensionierten Flächen für die Versickerung sind im Bauantrag nachzuweisen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan innerhalb des regionalen Grundwasserschonbereichs. Das Plangebiet liegt zudem in Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Mauracher Berg Tb III + IV. In etwa 100 m Abstand beginnt nördlich des Plangebietes die Schutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes.

Die in der Verordnung enthaltenen Schutzbestimmungen und Gebote sind zu beachten.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

Die Erdarbeiten sind nach Möglichkeit im Massenausgleich herzustellen. Der Baugrubenaushub soll auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches oder Geländemodulierung usw. soll der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

Für Verfüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der die Vorsorgewerte der BodschV vom 12. Juli 1999 erfüllt.

Überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß in genehmigten Auffüllungen einzubauen oder bei Baumaßnahmen in gleichwertigen Nutzungsbereichen wieder zu verwenden (Verbot der Verschlechterung).

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

4.2 Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) 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.

4.3 Abfallentsorgung

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

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

Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982.31/37 zu verfahren.

Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Materialproben können in Absprache durch das Landratsamt Emmendingen – Untere Abfallrechtsbehörde – genommen werden.

Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.

Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen – Untere Abfallrechtsbehörde – zu klären.

Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

4.4 Nutzung von Regenwasser

Sollten im Rahmen der Bebauung Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden.

Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der TrinkwV hat und zusätzlich in Gebäuden betrieben werden, sind nach §13(3) TrinkwV anzeigepflichtig.

4.5 Grundwasser

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

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

Beim Bau ist größtmögliche Rücksicht auf das Grundwasser zu nehmen, da dieses zu Trink- und Brauchwasserzwecken genutzt wird.

4.6 Hochwasser

Nach den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK), kann ein Teil des überplanten Gebiets bei seltenen Hochwasserereignissen überflutet werden.

4.7 Altlasten

Es ist von erhöhten Entsorgungskosten auszugehen, wenn das Bodenmaterial nicht innerhalb des Plangebietes verwertet werden kann. Vor einer ggf. erforderlichen Verwertung oder Beseitigung ist der Boden auf Spurenmetalle zu untersuchen und abfall- und bodenschutzrechtlich zu deklarieren. Zur Klärung der Entsorgungsfrage ist die Beteiligung eines bodenschutzfachlichen Sachverständigen erforderlich. Die Untersuchungsergebnisse und die Verwertungswege sind gegenüber der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu dokumentieren.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen sind, sofern sie im Zuge der geplanten Bebauung auftreten, der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.8 Telekommunikation

Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m - 0,4m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh wie möglich mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Rs PTI 31 Postfach 10 03 65 79122 Freiburg.

4.9 Energieversorgung

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Baugebiets wird um Beachtung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, gebeten.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei dem entsprechenden Energieversorgungsunternehmen zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

4.10 Deutsche Bahn

Die Deutsche Bahn AG plant und realisiert das Vorhaben Ausbau- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel (ABS/NBS Karlsruhe-Basel). Die Trasse verläuft im Planfeststellungsabschnitt 8.1, Riegel-March auch entlang des Ortsteils Unterreute zu Reute.

Nach dem im Planfeststellungsverfahren vorgelegten schalltechnischen Untersuchung werden im Bereich des Bebauungsplangebietes die Beurteilungspegel für Schienenverkehrslärm nach der 16. BImSchV für Gewerbegebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum sämtlich eingehalten. Konflikte mit dem Ausbauvorhaben sind daher nicht zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan werden gegenüber der DB keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrischer Strahlung, Funkenflug, Erschütterungen, elektromagnetische Impulse etc. die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb einwirken können, auf dem Grundstück entschädigungslos duldet. Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn selbst durchzuführen.

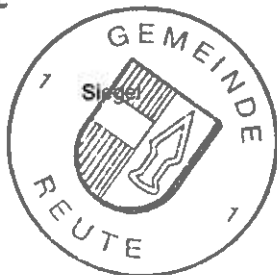
4.11 Natur- und Landschaftspflege

Die Pflege der Grünfläche sollte extensiv und schonend erfolgen, damit diese von dem heimischen Tieren als Lebensraum angenommen werden. Auf Spritzmittel sollte weitestgehend verzichtet werden.

4.12 Gehölzrodung

Gehölzrodungen sind aufgrund der Brutaktivität von Vögeln nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September vorzunehmen, um die Tötung einzelner Tiere zu vermeiden.

Reute, 27. Juli 2012



Michael Schlegel, Bürgermeister

fsp.stadtplanung *Bury*

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

Der Planverfasser