

1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB): Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

1.1.1 **Einschränkung und Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 8 (2) BauNVO)**

- (1) Von den nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentengruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben zugelassen, soweit das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche beinhaltet.

1.1.2 **Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 8 (3) BauNVO)** Die nach § 8 (3) Nrn. 1 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Wohnungen und Vergnügungsstätten) sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

1.2 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, Garagen und Car-Ports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Stellplätze sind im gesamten Gebiet zulässig.

1.3 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- 1.4.1 Es gilt die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) eingetragene, maximal zulässige Gebäudehöhe von 11 m.
- 1.4.2 Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Dachflächen. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Straßenoberkante des Haltender Weges auf der Höhe der Grundstücksgrenze Fl. Nr. 1111 / 1109.
- 1.4.3 Solaranlagen und Lüftungsschächte dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten.

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

- 1.5.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung mit einer belebten Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden, unbefestigten Flächen zu versehen. Eine Ausnahme hiervon bilden Flächen in denen aus funktionalen oder Grundwasserschutzgründen eine andere Befestigung notwendig ist. Hierzu zählen Flächen mit intensiven Lieferverkehr und Abstellflächen für LKW.
- 1.5.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.5.3 Auf der mit F 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind Versickerungsmulden anzulegen. Zusätzlich sind zur Eingrünung des Plangebietes pro 100 m² mindestens 10 Sträucher und 1 Baum (2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25a, b BauGB)

- 1.6.1 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist - unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote - ein standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.6.2 Auf der mit F 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche im Norden des Plangebiets zur Autobahn, ist die vorhandene Gehölzstruktur zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.6.3 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

1.7 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB)

Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes auf den Grundstücken Flst. Nrn. 606 und 607 westlich von Eimeldingen zugeordnet. Es ist vorgesehen, diesen Bereich als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Maßnahme wird im Umweltbericht näher beschrieben.

1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen maximal eine Abweichung von 1 m gegenüber der Straßenoberkante des Haltinger Weges auf der Höhe der Grundstücksgrenze Fl. Nr. 1111 / 1109 erreichen.

2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 27.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBL. S. 20)

2.1 **Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Bei der Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig.
- 2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.

2.2 **Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.

2.3 **Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.3.1 Werbeanlagen sind an den Gebäuden oder an gebäudeähnlichen, baulichen Anlagen anzubringen und dürfen maximal eine Höhe von 14 m aufweisen.
- 2.3.2 Die Gesamtfläche der Werbeanlage auf einer Fassadenseite darf 200 qm nicht überschreiten.
- 2.3.3 Bewegliche Schrift- und Bildwerbung sowie Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) ist ausgeschlossen.

2.4 **Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

- 2.4.1 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über sonstige geeignete Versickerungssysteme so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht.
- 2.4.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden-, bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 herzustellen und zu bemessen.
- 2.4.3 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.
- 2.4.4 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

2.5.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.

2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.6 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3 HINWEISE

3.1 Hinweise zum Schutz von Anpflanzungen bei Baumaßnahmen

Bäume und Sträucher sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Dabei sind die Regelungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen und Sträuchern, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" unbedingt zu beachten.

Die Vorschriften im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau; 1989) müssen beachtet werden.

3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.3 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie evtl. die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Auf der Breite 2 in 79379 Müllheim, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.4 Abwasser

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist nach den allgemeinen Regeln der Technik im Trennsystem sicherzustellen.

3.5 Abfallwirtschaft

- 3.5.1 Gewerbeabfälle sollen innerhalb der Betriebe sortiert und in Containern für den Abtransport bereitgestellt werden. Geeignete Standplätze sind hierfür freizuhalten.
- 3.5.2 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, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.5.3 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.5.4 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.5.5 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

3.6 Abstand zur Bundesautobahn

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung von bis zu 100 m errichtet werden sollen.

Auf die Emissionen durch den Autobahnverkehr wird hingewiesen. Aus dieser Stellungnahme lassen sich keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen diese Emissionen ableiten.

Im Hinblick auf angrenzende Einzelbauvorhaben sind diese Bauanträge dem Regierungspräsidium zur Abstimmung auf die Belange des Bundesfernstraßengesetzes vorzulegen.

Werbeanlagen im Abstand von 40 -100 m bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Darüber hinaus muss Werbung die auf den Autobahnverkehr einwirkt so gestaltet sein, dass eine Verkehrsgefährdung ausgeschlossen werden kann. Sie darf insbesondere nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und schnell erfassbar sein. Unzulässig sind z. B. Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände, Lichtstrahler, Werbung mit Bot-schaften, akustische Werbung, luftgefüllte Werbepuppen und ähnliches.“

3.7 Geplantes 3. und 4. Gleis

Zwischen der bestehenden Bahntrasse und dem geplanten Gewerbegebiet Entenschwumm plant die Deutsche Bahn eine Neubaustrecke (3. + 4. Gleis). Von der geplanten Bahntrasse können Emissionen, insbesondere in Form von Lärm, Staub, Erschütterung und elektromagnetischer Strahlung ausgehen.

Eimeldingen, den 22. Mai 2007



Der Bürgermeister


fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

4 **ANHANG: PFLANZEMPFEHLUNGEN**

Pflanzenliste für Pflanzgebote gem. LFU Baden-Württemberg

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme Stammumfang 10-12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Großkronige Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Klein- bis mittelkronige Bäume 2. und 3. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Sal-Weide

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Durch die Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollten.