

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten jeglicher Art (z. B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale)

1.1.1.2 Ferner können Ferienwohnungen als Unterart sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.1.3 Abweichend von Ziffer 1.1.1.1 sind Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zulässig, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Dies ist bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes der Fall. Die maximale Verkaufsfläche darf insgesamt jedoch nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> betragen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen

### **1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) in Meter über NN (m ü. NN) festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

1.3.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen und technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Sie sind an allen Seiten um mindestens 1,5 m von der äußersten Dachkante abzurücken.

### **1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

1.4.1 Entlang der K 5122 (Ringsheimer Straße) wird gemäß Planzeichnung ein Einfahrtbereich festgesetzt. Eine Grundstückszufahrt ist ausschließlich in diesem Bereich zulässig.

1.4.2 Die Bereiche außerhalb des Einfahrtbereichs sind entlang der K 5122 (Ringsheimer Straße) gemäß Planzeichnung als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass hier eine Grundstückszufahrt nicht zulässig ist.

### **1.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

1.5.1 Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

1.5.2 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

### **1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

1.6.1 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist im Bereich der Ringsheimer Straße (K 5122) in einem Abstand von 5,0 m zum Fahrbahnrand jegliche Bebauung sowie die Neupflanzung von Bäumen unzulässig. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

1.6.2 Der Bereich entlang der Wendeanlage mit einer horizontal gemessenen Breite von 1,0 m ist von jeglichen baulichen Anlagen, Kfz (Pkw und Lkw) sowie Einfriedungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

#### **Hinweis:**

Auf die Regelungen des § 22 StrG wird hingewiesen.

### **1.7 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

1.7.1 Oberirdische Garagen und Carports sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Carports sind definiert als überdachte Stellplätze, die maximal an einer Seite geschlossen sind.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 15

- 1.7.2 Oberirdische Garagen sind so zu errichten, dass senkrecht gemessen vor der Garageöffnung zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m verbleibt. Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, senkrecht gemessen, einen Abstand von 1,0 m einhalten.
- 1.7.3 Offene, nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze (überdachte und nicht überdachte) und ihre Zufahrten sowie hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.4 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- Hinweis:**  
Ebenerdige Stellplätze sind so anzulegen, dass Autofahrer auf der Ringsheimer Straße (K 5122) nicht geblendet werden.
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Pkw-Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.8.2 Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (z. B. Schmieröle) im Bereich der gewerblichen Wirtschaft müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer, des Bodens oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften ausgeschlossen ist.
- 1.8.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.8.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV- anteilarmen Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, warmweiße LED-Leuchtmittel). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 1.8.5 Eine Gründungstiefe unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) ist nicht zulässig. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) liegt zwischen 165,6 m ü. NN im westlichen und 166,10 m ü. NN im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Emmendingen) zu beantragen.
- 1.8.6 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands (HHW) sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Der höchste Grundwasserstand liegt zwischen 166,20 m ü. NN im westlichen und 166,80 m ü. NN im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern, Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen könnte. Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 15

- 1.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**
- 1.9.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.9.2 Auf der im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten privaten Grünfläche ist zur Ortsrandeingrünung und gegen Spritzmittelabdrift eine dichte, zweireihige, 2,5 m breite und 3,0 m hohe Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen, die vorwiegend aus Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und blütenreichen Dornensträuchern aufgebaut ist. An den Randstrukturen der Feldhecke ist jeweils ein mindestens 1,0 m breiter Staudensaum mit gebietsheimischen Arten zu entwickeln.
- 1.9.3 Auf den im zeichnerischen Teil mit "F2" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebiets eine freiwachsende zweireihige Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern gemäß beigefügter Pflanzliste (s. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen. An den Randstrukturen der Feldhecke ist jeweils ein mindestens 1,0 m breiter Staudensaum mit gebietsheimischen Arten zu entwickeln.
- 1.9.4 Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung sowie zwei standortgerechte Sträucher gemäß beigefügter Pflanzliste (s. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen. Die bereits vorhandenen, der Pflanzliste entsprechenden Bäume, werden angerechnet.
- 1.9.5 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzenliste zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste.

**Hinweis:**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, auf dem Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 0 ° bis maximal 38 ° herzustellen.
- 2.1.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 5 ° sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche für technische Dachaufbauten und für Dachterrassen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. Magerrasenmischung) anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig.
- 2.1.3 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit sowie als begrünte Dächer zulässig.
- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern sowie am Gebäude zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils maximal 10,5 m<sup>2</sup> (Euronorm) zulässig. In der Summe dürfen sie 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.2.2 Freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbefahnen oder Pylone) dürfen eine Höhe von 8,0 m gemessen ab Straßenoberkante nicht überschreiten und sind nur bis zu einer Größe von jeweils 15 m<sup>2</sup> (Summe je Ansichtsfläche der einzelnen Anlage) zulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht beziehungsweise fluoreszierenden Farben, drehbare Werbeträger sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- 2.2.4 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen) nicht gefährden.

### **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**Hinweis:**

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

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

2.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet nicht zugelassen. Das neue Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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

2.5.1 Einfriedigungen an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

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

2.6.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind innerhalb des Bebauungsplangebiets geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufs auf den privaten Grundstücken so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

2.6.2 Der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) muss mindestens 1,0 m betragen. MHW und Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden sind im Rahmen der Entwässerungsplanung nachzuweisen.

2.6.3 Zum Zweck der Versickerung dürfen im gesamten Bebauungsplangebiet bindige Deckschichten ab einer Mächtigkeit von 1,0 m lediglich in einem Bereich durchstoßen werden.

2.6.4 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mind. 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Die Überprüfung der Schadlosgkeit der Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens durch die untere Wasserbehörde.

2.6.5 Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A138 zu bemessen. Im Rahmen der Planung der Grundstücksentwässerung ist ein Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Ereignis zu berücksichtigen.

2.6.6 Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße ist über die Regenwasserkanalisation der Versickerungsanlage Elzwiesen zuzuführen.

2.6.7 Unzulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird. Anlagen zur Behandlung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse für die Versickerung mit

bauaufsichtlicher Zulassung des Deutsche Instituts für Bautechnik (DiBT) sind zulässig.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Abfallentsorgung**

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des



Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ur-  
geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die  
Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- 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 und unbelasteten Böden ist unzulässig.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden. Bei entsprechender fachlicher Eignung kann diese Aufgabe von der Umweltbaubegleitung wahrgenommen werden.
- Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich). Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant

werden.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: [gja@landkreis-emmendingen.de](mailto:gja@landkreis-emmendingen.de)) abzustimmen.

Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

### **3.3 Altlasten**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### **3.4 Artenschutz**

#### **3.4.1 Reptilien**

Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen die Zauneidechsen im Bereich der nordwestlichen Ruderalfläche sowie auf der gesamten Fläche entlang des Ackers abfangen und in ein vorher angelegtes Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme) umgesetzt werden.

Das Abfangen muss entsprechend der üblichen Methodik, z.B. mittels Fangschlingen (Angeln) und Schwämmen durchgeführt werden. Die gefangenen Tiere werden schonend mit Hilfe von kleinen Stoffsäckchen in den vorbereiteten Ersatzlebensraum umgesiedelt. Die Umsiedlung der Reptilien muss zwischen Mitte März und Ende April (nach dem Winterschlaf und vor der Eiablage) sowie/oder zwischen Mitte August bis Ende September (nach der Eiablage und vor dem Winterschlaf) erfolgen.

Es ist zu gewährleisten, dass zum Zeitpunkt des Eingriffs in den Lebensraum der Zauneidechse bzw. zum Zeitpunkt des Abfangens bereits funktionsfähige Ersatzlebensräume für die betroffenen Tiere zur Verfügung stehen (Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion).

Das Abfangen muss so lange wiederholt werden, bis an drei Termin mit optimalen Nachweisbedingungen keine Tiere mehr im Plangebiet gefunden werden. Direkt im Anschluss sollten alle Versteckmöglichkeiten beseitigt werden.

Auf die durchzuführenden CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets wird in Ziffer 5.1.1. des Umweltberichts hingewiesen.

#### **3.4.2 Vögel**

Rodungsarbeiten von Bäumen müssen in den Wintermonaten stattfinden, im gesetzlich dafür zugelassenen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Der Baubeginn sollte möglichst in den Wintermonaten liegen. Bei einem Baubeginn später als März müssten die Randbereiche zu den Ackerflächen ab März vergrämt werden.

Die Vergrämung hat durch das Anbringen von Flatterband ab Ende Februar/Anfang März an Pfosten im geplanten Eingriffsbereich zu erfolgen. Geeignet sind beispielsweise Stahlstreben, mit verdickten Enden, an denen das Flatterband festgeknotet wird. Es müssen pro Strebe mehrere Bänder angebracht werden, so dass drei bis

vier Bänder ca. 50 cm lang hängen und sich frei bewegen können. Die Streben sollten in einem Abstand von ca. 25 m um und innerhalb des Baufeldes auf den Ackerflächen angebracht werden.

Auf die durchzuführenden CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets wird in Ziffer 5.1.1. des Umweltberichts hingewiesen.

#### 3.4.3 Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen ist nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Alternativ sind die Gehölze vor der Rodung durch eine Fachkraft zu begutachten und erst nach Freigabe durch ebendiese zu fällen.

#### 3.4.4 Beleuchtung

Nächtliche Dauerbeleuchtungen sollten sich auf das aus Sicherheitsgründen unbedingt nötige Mindestmaß beschränken.

### 3.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Gewerbegebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV – Feuerwehrflächen auszuführen.

### 3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.7 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der

Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.8 Mineralische Rohstoffe**

Das Plangebiet liegt am Westrand eines nachgewiesenen Rohstoffvorkommens von quartärzeitlichen sandigen Kiesen Der Neuenburg- und Breisgau-Formation (Rohstoffgruppe Kiese und Sande f. d. Verkehrswegebau, für Baustoffe und als Betonzuschlag). Es sollte daher frühzeitig im Rahmen der geotechnischen Erkundung und Beurteilung geprüft werden, ob ggf. in größerer Menge anfallender überschüssiger Erdaushub als Baustoff oder, nach entsprechender Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff genutzt werden kann.

### **3.9 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.

Die Verlegung von Drainagen 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 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 reinem Erdmaterial – kein Humus abzudecken.

### **3.10 Landwirtschaft**

Es wird daraufhin gewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen angrenzt. Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Emissionen wie Staub, Lärm, Gerüche und Abdrift von Pflanzenschutzmitteln auftreten. Soweit sich diese Emissionen trotz guter landwirtschaftlicher Praxis nicht vermeiden lassen, sind diese als ortsüblich hinzunehmen.

### **3.11 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen) nach § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen sind. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik auszuführen.

### 3.12 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z. B. Nebenanlagen, Hecken) freizuhalten.

### 3.13 Überflutungsschutz

Bei einem möglichen Starkregenereignis ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Eingangstüren, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Unterkanten von Kellerfenstern etc. müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen ausgeschlossen ist.

Gemeinde Rheinhausen, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

Planverfasser

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Rheinhausen übereinstimmen.

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Gemeinde Rheinhausen, den

Gemeinde Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

#### 4 ANHANG: PFLANZENLISTE

Bei den Pflanzungen sind grundsätzlich folgende Pflanzqualitäten zu berücksichtigen:

- **Bäume:** mind. 2 x v. Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm
- **Sträucher:** mind. 2 x v., Höhe 60 - 100 cm

#### Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktion

##### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche*
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

**\*Hinweis zur Pflanzenliste:** Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

##### Obstbäume

<i>Malus domestica</i> -Sorten	Regionaltypische Apfelsorten
<i>Prunus avium</i> -Sorten	Regionaltypische Süßkirschensorten
<i>Pyrus communis</i> -Sorten	Regionaltypische Birnensorten

##### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Echter Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide

*Salix viminalis*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*

Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

**Straßen- und Parkplatzbäume (Vorschlagsliste)**

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paulii'	Rotdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadtlinde
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne