

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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten jeglicher Art (z. B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale)

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet GE sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

1.1.1.3 Abweichend von Ziffer 1.1.1.2 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 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf 12 m festgesetzt.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Hauptzufahrt erfolgt.
- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.
- 1.3.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.3.5 Auf einer Fläche von maximal 5 % der überbaubaren Fläche sind technische Aufbauten wie z. B. Aufzugtürme, Kamine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m über die festgesetzte maximale Gebäudehöhe zulässig.
- 1.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 1.4.1 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.
- 1.4.2 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
- 1.5.1 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.
- 1.5.2 Oberirdische Garagen sind so zu errichten, dass senkrecht gemessen vor der Garagenöffnung 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.
- 1.5.3 Offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze (überdachte und nicht überdachte) und ihre Zufahrten sind, mit Ausnahme der privaten Grünfläche, auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.4 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind, mit Ausnahme der privaten Grünflä-

che, 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.*

**1.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

1.6.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind zur Eingrünung des Plangebiets und zur Spritzmittelabdrift als begrünte Flächen anzulegen und zu erhalten.

**Hinweis:**

*Die überlagernden Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB sind zu beachten.*

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

1.7.1 Kfz-Stellplätze sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.7.2 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.

1.7.3 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.

1.7.4 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).

1.7.5 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Dieser liegt nach heutigem Kenntnisstand bei ca. 165,8 m ü NN. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden. Für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Emmendingen) zu beantragen.

1.7.6 Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen. Der HHW liegt nach heutigem Kenntnisstand bei ca. 166,5 m ü. NN. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

**1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- 1.8.1 Auf der im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten Fläche ist 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.
- 1.8.1 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.
- 1.8.2 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 sind mit einer Dachneigung von 0 ° bis 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 Bei Dachneigungen ab 20 ° ist eine Ziegeleindeckung vorzunehmen.
- 2.1.4 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

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

- 2.2.1 Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.2.2 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.
- 2.2.3 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.
- 2.2.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht beziehungsweise fluoreszierenden Farben, drehbare Werbeträger sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- 2.2.5 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, zu begrünen 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 0,5 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)**

Auf den Baugrundstücken sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das unbelastete Niederschlagswasser (beispielsweise von Dachflächen) schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mind. 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z. B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

Alternativ zur Mulden- oder Flächenversickerung ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in Retentionszisternen zu speichern und gedrosselt an den Regenwasserkanal anzuschließen.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Abfall**

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. Auf den "Leitfaden zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010" wird hingewiesen.

#### **3.2 Altlasten**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten offenkundige, bislang unbekannte 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, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu verständigen.

### **3.3 Artenschutz**

#### **3.3.1 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.

#### **3.3.2 Beleuchtung**

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

### **3.4 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.

#### **3.4.1 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 Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **3.4.2 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 ausreichendes



der 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.

### **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**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.8 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.

### **3.9 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.

### **3.10 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 (3) mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik auszuführen.

### **3.11 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.

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.

Gemeinde Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

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

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

#### 4 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>	Zweigriffeliger 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
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	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