

Gemeinde Gutach i.Br.
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Stollen II“

Bebauungsvorschriften

Stand: 21.04.2009

fahlestadtplaner

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

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

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

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 nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe müssen den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

1.2.1.1 Im Gewerbegebiet GE wird als maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) auf Höhe der Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut 10,00 m festgesetzt.

1.2.1.2 Im Gewerbegebiet GE wird als maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) auf Höhe der Gebäudemitte und der oberen Dachbegrenzungskante 16,00 m festgesetzt.

1.2.1.3 Für Gebäude mit Flachdächern gilt als Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe in Ziffer 1.2.1.1.

- 1.2.1.4 Im Gewerbegebiet GE wird die maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen wie Silos etc. auf max. 10 m beschränkt. Ausnahmsweise sind diese Anlagen bis zu einer Höhe von 16 m zulässig, wenn zwingende betriebsbedingte Gründe dies erfordern. Bezugspunkt ist die dazugehörige Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).
- 1.2.1.5 Anlagen, die der Sonnenenergiegewinnung (Solar, Photovoltaik) dienen, sowie nutzungsbedingte Anlagen wie Lüftungsschächte, dürfen die Gebäudehöhen um maximal 2 m überschreiten, sofern deren Notwendigkeit nachgewiesen wird.
- 1.2.2 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)
- 1.2.2.1 Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen überbaubaren Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.2.3 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.2.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen ausnahmsweise von über 50 m zulässig sind.
- 1.4 **Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 1.4.1.1 Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Weg von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.
- 1.5 **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- 1.5.1 Versorgungsanlagen und -leitungen i.S.d. § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.
- 1.6 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.6.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.
- 1.7 **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

Im Gewässerrandstreifen entlang der Elz und des Aulebaches dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind die in § 68 b (4) Wassergesetz Baden-Württemberg aufgeführten Nutzungen wie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung) unzulässig.

Gemäß § 68 b (3) WG sind im Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die

Unterhaltung der Gewässer zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

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

1.8.1 Wegeflächen (Fußwege) und Pkw-Stellplatzflächen sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrassen oder ähnlichem) auszubilden. Auf Pkw-Stellplatzflächen dürfen keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgen. Flächen mit einer solchen Nutzung sind zu überdachen und an einer Abwasserkreislaufführung bzw. über einer abschieberbaren Leitung an den Schmutzwasserkanal anzubinden.

1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.8.3 Flache und flachgeneigte Dächer von Haupt- Nebengebäuden und Garagen bei einer Neigung von 0° bis 20°, sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

1.8.4 Zum Schutz des Grundwassers wird die zulässige, maximale Gründungstiefe (mittlerer Grundwasserhöchststand, Unterkante Bodenplatte) westlich der Erschließungsstraße auf 291,50 m ü.NN und östlich der Erschließungsstraße auf 292,50 m ü.NN festgesetzt. Bis mindestens zum Grundwasserhöchststand sind die Untergeschosse gem. DIN 1045 als wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

HINWEIS: Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können in begründeten Fällen tiefer gegründet werden, wenn die Schadlosgkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

1.8.5 Auf der mit F1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Naturnahe Umgestaltung bzw. Neuanlage des bestehenden Bachlaufes (Aulebach)
- Erhalt und zusätzliche Pflanzung von standortheimischen Ufergehölzen
- Anlage einer extensiv genutzten Wirtschaftswiese (max. 2 malige Mahd/Jahr)

Es sind mindestens 5 Bäume und 10 Sträucher zu pflanzen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.8.6 Auf der mit F3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Naturnahe Anlage eines Bachlaufes (Aulebach) und Pflanzung von mindestens 10 standortgerechten Ufergehölzen

- Anlage einer extensiv genutzten Wirtschaftswiese (max. 2 malige Mahd/Jahr) und Pflanzung von mindestens 20 standortgerechten Sträuchern in einzelnen Gruppen

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.9 **Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.9.1 Auf der mit F 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind im Böschungsbereich bzw. entlang des geplanten Fuß- und Radweges, mindestens 300 standortheimische Sträucher in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.9.2 Auf der mit F4 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind zur Eingrünung entlang der B 294 pro angefangener 10 m² mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Strauchpflanzungen in Ziffer 1.9.3 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.9.3 Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder ein hochstämmiger Obstbaum und mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.9.4 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume entlang von Straßen, Wegen und Stellplätzen sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume (1. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Anpflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlußabnahme) erfolgen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.9.5 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

- 1.9.6 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.10 **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 (1a) BauGB)

- 1.10.1 Für Eingriffe, die auf den Baugrundstücken nicht ausgeglichen werden können, werden externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgesetzt.

- 1.10.1.1 Ausgleichsmaßnahme 1
Grundstück Flst. Nr. 208 (Teil) und 216 (Teil)

- Anlage eines naturnahen Bachabschnitts (Aulebach)
- Uferbegleitende Gehölzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen wie Weiden (*Salix i.S.*), Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), Stieleichen (*Quercus robur*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*). Es sind mindestens 50 Gehölze in Baumschulqualität zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass keine aggressiven Neophyten (z.B. Drüsiges Springkraut, Japanischer Knöterich) einwandern.

- Anlage einer extensiven Wirtschaftswiese (max. 2 x Mahd/Jahr). Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine zusätzliche Düngung ist nicht zulässig.
- Dauerhafte Pflege

1.10.1.2 Ausgleichsmaßnahme 2
Grundstück Flst. Nrn. 171 (Teil)

- Entfernung der bestehenden Hybridpappeln
- Anlage einer naturnahen, uferbegleitenden Gehölzpflanzung (Breite mind. 5m) mit standortgerechten Gehölzen wie Weiden (*Salix* i.S.), Erlen (*Alnus glutinosa*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*). Es sind mindestens 20 Gehölze in Baumschulqualität zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass keine aggressiven Neophyten (z.B. Drüsiges Springkraut, Japanischer Knöterich) einwandern.
- Dauerhafte Pflege

1.10.1.3 Ausgleichsmaßnahme 3
Grundstück Flst. Nr. 169 (Teil)

- Dauerhafte Entfernung des bestehenden, japanischen Staudenknöterichs
- Anlage einer naturnahen, uferbegleitenden Gehölzpflanzung (Breite mind. 5 m) mit Weiden (*Salix* i.S.), Erlen (*Alnus glutinosa*), Stieleichen (*Quercus robur*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*). Es sind mindestens 20 Gehölze in Baumschulqualität zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass keine aggressiven Neophyten (z.B. Drüsiges Springkraut, Japanischer Knöterich) einwandern.
- Dauerhafte Pflege

HINWEIS: Für die Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt Emmendingen abgeschlossen.

1.11 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen I bis V gem. DIN 4109. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, sowie von Büroräumen und ähnlichem, müssen die resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ für Außenbauteile gemäß unten stehender Tabelle eingehalten werden. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	51 - 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71- 75	45	40

Teil B

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007

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

2.1.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist im Plangebiet jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser mit Notüberlauf 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 vom 22.03.1999 anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Auf die ergänzenden Hinweise in den Ziffern 4.8 und 4.9. wird verwiesen.

2.1.2 Für das anfallende Niederschlagswasser westlich der geplanten Erschließungsstraße ist alternativ auch die ortsnahe Einleitung in den Aulebach möglich.

2.1.3 Für das anfallende Niederschlagswasser östlich der geplanten Erschließungsstraße sind Notüberläufe bzw. ortsnahe Einleitungen bedingt durch den vorhandenen Triebwerkskanal nicht möglich. Da die privaten Sickeranlagen keinen Überlauf zum öffentlichen System erhalten, müssen hier Überflutungssicherheiten für die Bemessungshäufigkeit $n = 0,033 [1/a]$ nachgewiesen werden.

2.1.4 Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraße mit Parkflächen und Gehwegen ist dezentral über geeignete Systeme (Straßenwasserfilter etc.) zu versickern. Die Straßenfilter erhalten einen Notüberlauf für Regenereignisse der Jährlichkeit größer $n=1$ in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

HINWEIS:

Im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf den geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 06.10.2008 (siehe Anlage) verwiesen.

2.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dächer

2.2.1.1 Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von 7° bis 30° zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0° bis 7° zulässig. Diese sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.8.3). Die Dächer von Hauptgebäuden können auch bis zu einer Dachneigung von 20° extensiv begrünt werden.

2.2.1.2 Bei Sattel- und Walmdächer muss der Dachüberstand mindestens 0,30 m betragen.

2.2.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2.1.4 Dächer sind in einer roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbe auszuführen. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.2.2 Carports, Garagen und Nebenanlagen

2.2.2.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden müssen eine Dachneigung von 7° bis 30° aufweisen oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 7° zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.8.4). Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden können auch bis zu einer Dachneigung von 20° extensiv begrünt werden.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden bis zur Traufhöhe zulässig.

2.3.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

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

2.4.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.3 Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.

2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, 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.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

Im Bebauungsplangebiet wurden siedlungs- und bergbaubedingt Bodenverunreinigungen durch Schwermetalle und Arsen gemessen. Die Bodenverunreinigungen halten die Prüfwerte für Gewerbe- und Wohngebiete ein. Der Aushub ist innerhalb des Baugebietes frei verwendbar.

Die großflächig siedlungs- und bergbaubedingten Gesamtgehalte halten die Vorsorgewerte der BBodSchV ein. Die Prüfwerte für das Grundwasser der BBodSchV dagegen werden für Blei, Zink und Arsen überschritten. Eine Ursache für die Prüfwertüberschreitungen sind die niedrigen pH-Werten der Böden. Für das Bebauungsplangebiet besteht kein Handlungsbedarf, da durch die Überbauung der Flächen ein möglicher Eintrag in das Grundwasser verhindert wird.

Dass durch diese großflächigen siedlungs- und bergbaubedingten erhöhten Hintergrundgehalte eine Verunreinigungen des Grundwassers statt findet ist nicht bekannt.

Bei einer Verwendung von Aushub außerhalb des Gewerbegebietes ist folgendes zu beachten:

Oberboden

Im Oberboden werden die 70% Vorsorgewerte der BBodSchV für Blei, Chrom und Cadmium überschritten. Der Boden ist für eine Verwertung auf Flächen mit Nahrungspflanzenanbau nicht geeignet.

Eine Verwendung auf Grünlandstandorten ist nur bei vorbelasteten Böden (oder zur Abdeckung einer Altablagerung) möglich, wenn dadurch keine Verschlechterung der Böden am Auftragsort entsteht. Hierzu sind Bodenanalysen am Auftragsort oder entsprechende Nachweise notwendig.

Die Prüfwerte der BBodSchV der im Eluat löslichen Arsen-, Blei- und Zinkgehalte für das Grundwasser werden überschritten. Als eine Ursache werden die geringen pH-Werte (4,5 – 6) gesehen, die durch Maßnahmen wie Kalkung und Zufuhr von basischen organischen Massen anzuheben sind.

Eine Verwertung der Böden ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Emmendingen abzustimmen.

Unterboden

Der Unterboden hält die 70% Vorsorgewerte für eine landwirtschaftliche Verwertung nicht ein. Nach der VwV verunreinigter Böden ist der Aushub nach Z1.2 zu bewerten und entsprechend den dort genannten Einbaukriterien zu verwerten.

4.2 Abfallentsorgung

4.2.1 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).

4.2.2 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.

4.2.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.2.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

4.3 badenova

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Badenova AG & Co. KG, Tullastr. 61, 79108 Freiburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

4.4 Deutsche Telekom

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 als möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 100364, 79122 Freiburg mitzuteilen.

4.5 ENBW Regional AG

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes wird um Berücksichtigung des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

An das Plangebiet grenzen im Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen an. Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser

Flächen kann es zu Emissionen wie Gerüche, Geräusche Staub und Abdrift von Pflanzenschutzmitteln kommen. Diese Emissionen, soweit sie trotz guter landwirtschaftlicher Praxis vermieden werden können, sind als ortsüblich hinzunehmen.

4.7 Abwasseranlagen

Die notwendigen Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Durch die Abwasserbeseitigung darf das Allgemeinwohl nicht beeinträchtigt werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus gewerblichen Flächen bedarf bei Beachtung der Satzungsvorgaben keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Einzelgestattung ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde Gutach gewährleistet im Zuge der Prüfung der Entwässerungsgesuche die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung. Sie kann sich hierzu gegebenenfalls qualifizierter Dritter bedienen. Für die Untere Wasserbehörde bietet sich die Kontroll- und Eingriffsmöglichkeit im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens (§ Abs. 2 NwVO), in denen aussagekräftige Planunterlagen zur Entwässerung vorzulegen sind.

4.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Ergänzende Hinweise zu Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften

1. Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.
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 DWA-Arbeitsblatt A 138 in Verbindung mit der Verordnung zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu planen.
3. Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte, Brunnen und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind aus Gründen des Grundwasserschutzes unzulässig.
4. Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.
5. Einhaltung von mindestens 1 m Filterstrecke mit $k_f < 10E-03$ m/s

Im übrigen wird auf die „Arbeitshilfe Regenwasser“ als Grundlage einer ordnungsgemäßen Regenwasserbeseitigung verwiesen.

4.9 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein. Die einschlägigen Regeln der Technik ergeben sich aus der DIN 1988 und dem DVGW Arbeitsblatt W 555.

Gemeinde Gutach i.Br., den **21. April 2009**



Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Man Sieg'.

fahlestadtplaner

Schwabentorring 127 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Pflanzenliste für Pflanzgebote (gemäß Liste LfU Baden-Württemberg)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen F 2 bis F5 und private Grundstücke

Bäume 1. Ordnung:

Alnus glutinosa

Betula pendula

Castanea sativa

Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior

Populus tremula

Quercus robur

Quercus petraea

Tilia platyphyllos

Ulmus glabra

Schwarz-Erle

Hängebirke

Edelkastanie

Rotbuche

Esche

Zitterpappel

Stieleiche

Traubeneiche

Sommerlinde

Bergulme

Bäume 2. Ordnung:

Carpinus betulus

Prunus avium

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Hainbuche

Vogelkirsche

Traubenkirsche

Vogelbeere

Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten

Sträucher:

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonimus europäus

Prunus spinosa

Rosa canina

Frangula alnus

Salix aurietia

Salix caprea

Salix cinera

Salix fragilis

Salix rubens

Salix viminalis

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Sambucus racemosa

Gewöhnliche Hasel

Eingriffeliger Weißdorn

Pfaffenhütchen

Schlehe

Hundsrose

Faulbaum

Ohr-Weide

Sal-Weide

Grau-Weide

Bruch-Weide

Fahl-Weide

Korb-Weide

Schwarzer-Holunder

Gemeiner Schneeball

Traubenholunder

Bäume für den Straßenraum

Sorbus aucuparia

Tilia platyphyllos

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Carpinus betulus

Vogelbeere

Sommerlinde

Spitz- Ahorn

Berg-Ahorn

Hainbuche

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Bäume entlang von Gewässern (Ufergehölze)

Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Populus tremula	Zitterpappel

Sträucher entlang von Gewässern (Ufergehölze)

Salix aurietia	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinera	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball