

Gemeinde Gutach im Breisgau

Ortsteil Bleibach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Alte Ziegelei“

Textteil

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch BauGB)

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

1.3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Plandarstellung gemäß 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

1.4. Landesbauordnung (LBO)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501), in Kraft getreten am 01. März 2015

1.5. Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

2. Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt als Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO).

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§§ 19, 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- die Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

2.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe nach Bereichen festgesetzt. Die Bereiche sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Bereich A wird die maximale Traufhöhe auf 6,5 m, die maximale Firsthöhe auf 11,5 m festgelegt.

Im Bereich B wird die maximale Traufhöhe auf 6,5 m, die maximale Firsthöhe auf 13,0 m festgelegt.

Bezugshöhe für diese Maße ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH). Soweit die im zeichnerischen Teil festgesetzte EFH nicht in der Mitte der Grundstücksbreite liegt, ist die EFH auf die Mitte der Grundstücksbreite zu interpolieren.

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe ist die vertikale Entfernung zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut.

2.3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.3.1. Offene Bauweise

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

2.3.2. Abweichende Bauweise

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO als von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichend festgesetzt insofern, als die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) höchstens 24 m betragen darf.

2.3.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch den Eintrag von Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 50 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

2.5. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün und öffentlichen Stellplätzen sowie Verkehrsflächen mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken kostenlos zu dulden.

Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken kostenlos zu dulden.

2.6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Eine Fläche für Versorgungsanlagen -Zweckbestimmung Eisspeicher- ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.9. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9.1. Gewässerrandstreifen des Aulebachs

In den Gewässerrandstreifen (gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 68b WG) beiderseits des Aulebachs dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit

die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,

- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln,
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen (u.a. Kompost/Grünschnitt), Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände.

2.9.2. F 1 Naturnaher Bachgraben

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der vorhandene Bachgraben als geschützter Libellenlebensraum zu erhalten. Seine Mindestbreite incl. Ufersaum beträgt 3,0 m.

2.9.3. F 2 Öffentliche Grünfläche

Auf der Fläche (1.010 m²) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlage einer Extensivwiese von mindestens 500 m².
- Pflanzung von 6 Hochstamm-Obstbäumen. Zu verwenden sind alte Regionalsorten, Vogelkirsche oder Nussbaum.
- Ein Spiel- und Treffplatz mit einer Fläche von mindestens 500 m².
- Anpflanzung von mindestens 4 Ufergehölzen (Schwarzerle, Traubenkirsche).

2.9.4. F 3 Wechselfeuchte Entwässerungsmulde für Amphibien

Zwischen der nach der Auffüllung flachen östlichen Böschung und den Privatgärten ist eine Entwässerungsmulde in einer Breite von mindestens 1,50m anzulegen und auf mindestens 10% der Fläche mit lehmgedichteten Restwassergumpen als Lebensraum für Amphibien auszustatten.

2.9.5. F4 Böschungsgestaltung als Maßnahme für den Artenschutz

Die Böschungen werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und als Ausgleichsmaßnahme naturnah gestaltet. Zur Schaffung eines extensiven Saumstandortes für Schmetterlinge und Heuschrecken und zur technischen Böschungssicherung soll unter Verwertung des beim Abbruch anfallenden unbelasteten Ziegelbruchs das Material in einer Stärke von 0,30 bis 1,00 m aufgebracht und mit Oberboden vermischt werden.

Die Ansaat erfolgt mit gebietsheimischem (autochtonem) Gräser-Kräuter-Saatgut, einzelne Bereiche sind der natürlichen Besiedlung vorbehalten und bleiben deshalb ohne Ansaat. Die Pflege erfolgt durch Mahd 1x pro Jahr. Jeweils ca. 25% der Fläche bleiben ungemäht. Eine Kontrolle und gegebenenfalls Bekämpfung von Neophyten wie Goldrute, Drüsiges Springkraut, Japanknöterich auf den Sukzessionsflächen ist erforderlich.

Gruppenweise sind Vogelnähr- und Nistgehölze anzupflanzen.

Artenliste: Bluthartriegel, Heckenrose, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer- und Traubenholunder, Purpurweide.

2.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein Fahrrecht von 4,0 m Breite zugunsten der Gemeinde ist zur Pflege des Aulebachs festgesetzt.

Ein Leitungsrecht von 3,0 m Breite zugunsten der Gemeinde wird auf den privaten Grundstücken zur Sicherung der Ableitung des Hangwassers im östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt.

2.11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.11.1. Pflanzbindungen für Erschließungsstraßen

Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzbindungen sind hochstämmige mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Stammumfang mindestens 16 cm.

Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

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

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

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

2.11.2. Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken muss pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laub-Kleinbaum nachfolgender Artenempfehlung gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflan-

zung ersetzt werden.

Standort frei wählbar. Größe: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm.

Artenempfehlung: Hochstammobstbaum (mittelwüchsiger Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), Feldahorn, Kugelahorn, Zierapfel, Zierkirsche.

2.11.3. F 5 Erhalt der Baumgruppe

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer Pflanzbindung belegte Baumgruppe aus Zitterpappeln, Birken u. a. ist auf einer Fläche von mindestens 500 m² zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

2.11.4. F 6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbare Eingriffe wird folgende Maßnahme festgelegt: Gemarkung Gutach, Gewinn Ziegelei, Fst. 316, Größe: 7.300 m²

Die bisherige Nutzung (1.200 m² Lagerplatz, 1.500 m² Brombergestrüpp, 4.600 m² Fettwiese) soll in folgende Ausgleichsfläche umgewandelt werden:

- 5.150 m² nur 2 x gemähte extensive Streuobstwiese
- 500 m² trockenwarme Feldhecke mit Steinriegel
- 1.500 m² nur 1 x gemähte Saumstruktur
- 150 m² wechselfeuchte Mulde für Amphibien

Weitere Maßnahmen:

- Anbringung und 10-jährige Pflege von 8 Nisthilfen am nördlichen und östlichen Gebietsrand
- Die Gemeinde Gutach verpflichtet sich, im Gewinn Kupferbergweg eine Habitatbaumgruppe von mindestens 10 Laubbäumen, möglichst mit Eiche und einem Stammdurchmesser >50 cm in den Forstkarten zu markieren und dauerhaft aus der Bewirtschaftung heraus zu nehmen. Fotos der Gruppe, der Eintrag in die Forstkarte und die GPS-Koordinaten sind Bestandteil des Vertrages und in der Anlage beigefügt.

Die Ausgleichsmaßnahme wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Gutach und dem Landratsamt gesichert.

2.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Die Flächen hinter der Straßenbegrenzungslinie werden dem Angrenzer zugeschlagen. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

2.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. Altlasten

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (ehemalige Mülldeponien).

3.2. Gewässerrandstreifen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Gewässerrandstreifen des Aulebachs gemäß § 68b WG gekennzeichnet.

Im Innenbereich gilt der gesetzliche Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m. In diesem Gewässerrandstreifen gelten die in § 38 WHG und § 29 WG genannten Verbotstatbestände.

3.3. Denkmalschutz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Baudenkmal gekennzeichnet.

4. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

4.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1. Baukörper

Werden Baukörper an der Grenze aneinander gebaut, so sind diese aufeinander abzustimmen. Dies gilt für die Dachform, Dachdeckung, Gebäudehöhe und Vorflächen von Garagen. Der Zweitbauende hat sich anzupassen.

4.1.2. Dachgestaltung

4.1.2.1. Dachform

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung gilt für Haupt- und Nebengebäude.

Für untergeordnete Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Eine Dachbegrünung gemäß Grünordnungsplan wird empfohlen.

4.1.2.2. Dachneigung

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

4.1.2.3. Dachdeckung

Die Dachdeckung kann mit einem kleinteiligen Deckungsmaterial ausgeführt werden. Glänzende Oberflächen wie glasierte Ziegel sollten vermieden werden.

Als Farben werden naturrote bis braune Farbtöne empfohlen; daneben sind graue bis schwarze Farbtöne möglich. Violette, blaue und grüne Farben und ihre Abtönungen sind nicht zulässig.

4.1.2.4. Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten sind Anlagen für die Gewinnung von Sonnen- und Windenergie, Empfangs- und Sendeanlagen für die Telekommunikation, Empfang von Multimediaangeboten, Schornsteine von Heizungsanlagen, Dunstrohre, Dachausstiege und andere technische Anlagen, die auf der Dachfläche angeordnet werden müssen.

Es wird empfohlen, die technischen Dachaufbauten und andere Dachaufbauten in der Dachfläche untereinander so abzustimmen, dass sie aufeinander bezogen sind und insgesamt ein städtebaulich klares und harmonisches Bild ergeben.

Wenn flächenhafte Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie auf dem Dach angeordnet werden, sind sie in der Dachfläche oder, soweit vorhanden, auf Schleppegauben anzuordnen. Quer zum First aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Bei der Anordnung auf Flachdächern können die Elemente aber auch aufgeständert werden.

Bei Satteldächern können sie die beiden Dachseiten einnehmen, dürfen aber den Dachfirst nicht überragen.

Bei der Anordnung von mehreren Elementen, zum Beispiel von mehreren gekoppelten Fotovoltaik-Paneelen, soll die entstehende Form sich der Dachform unterordnen und eine schlüssige Form bilden. Asymmetrien sind zu vermeiden.

Technische Anlagen wie Schornsteine und Windturbinen dürfen den First des Hauptdaches bzw. den Rand eines Flachdachs nur bis zu einer Höhe von 2,0 m überragen und sind farblich auf das Dach bzw. auf die Fassade abzustimmen.

4.1.3. Fassaden

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur Putz oder Holz zulässig. Fassadenverkleidungen aus blankem Metall, Glas oder Kunststoff sind nicht zulässig.

4.2. Anforderungen an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

4.2.1.1. Unbebaute Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2.1.2. Begrünung

Für Hecken und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden.

4.2.1.3. Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Flüssiggas außerhalb von Gebäuden ist nicht zulässig.

4.2.1.4. Müllbehälter

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich in die bauliche Anlage einfügen.

4.2.2. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der Straße sind geschnittene Hecken, Holzzäune, eingegrünte Drahtzäune oder Mauern mit aufgesetztem Zaun bis höchstens 0,80 m oder Mauern mit einer Höhe von 0,30 m zulässig.

4.3. Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Für jede Hauseinheit ist nur eine Außen-Antennenanlage zulässig.

Soweit der Anschluss an eine Gemeinschafts-Antennenanlage, Breitbandkabel oder ein ähnliche Anlage möglich ist, die ein umfassend breites Informationsangebot gewährleisten, sind weitere Außenantennen nicht zulässig.

Sendemasten für privaten oder gewerblichen Funk und Empfang sind nicht zulässig.

4.4. Unzulässigkeit von Niederspannungs-Freileitungen (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

4.5. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wird abweichend von den Festsetzungen des § 37 Abs.1 LBO gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht. Sie wird wie folgt festgesetzt:

- Für Wohnungen bis zu 60 qm Wohnfläche = 1 Stellplatz
- Für Wohnungen über 61 qm Wohnfläche = 1,5 Stellplätze

Bruchteile der Werte sind auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden.

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

Auf Grund des vorhandenen Bodens kann das Regenwasser nicht versickert werden und muss über einen bestehenden Regenwasserkanal in den Aulebach abgeleitet werden.

Zur Vermeidung von Hochwasserspitzen muss das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser mittels Retentionszisternen zurückgehalten werden. Die Ableitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgt gedrosselt.

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt deshalb einen Drosselabfluss von maximal 1 Liter pro Sekunde von jedem angeschlossenen Baugrundstück. Die Größe der Speicherzisterne soll mindestens 2 m³ pro 100 m² angeschlossener und versiegelter Grundstücksfläche als Retentionsvolumen unter Berücksichtigung des maximal zulässigen Drosselabflusses besitzen. Zusätzlich kann ein Nutzvolumen für die Zisterne beaufschlagt werden, welches unterhalb des Retentionsvolumens liegt und beispielsweise zur Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

5. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

5.1. 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, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 29 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 55 Abs. 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) durch die ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Versickerung von Regenwasser ist wegen des ungeeigneten Baugrundes auszuschließen und daher nicht zulässig.

5.3. Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet bestehen folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2011):

Verdachtsflächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
Fläche des historischen Bergbaus	Teilfläche 1 Restfläche	07572-001	detailuntersucht	Fall wird eigenüberwacht, Wirkungspfad Bodennutzpflanze
Altablagerung	Lehmgrubenverfüllung Ziegelhütte Gütermann	04752	orientierend erkundet	Neubewertung bei Nutzungsänderung
Altstandort	Ziegelei Gütermann	04691	orientierend erkundet	Entsorgungsrelevanz
Altstandort	Sägewerk Fischer	04759	orientierend erkundet	Entsorgungsrelevanz
Altstandort	Malerbetrieb Reich	08495	historisch erfasst	ggf. Entsorgungsrelevanz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise im abgegrenzten Bodenbelastungsgebiet durch den historischen Bergbau (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden, Objekt-Nr. 07572-001). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei, Kadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.

Das Ziegeleigelände (Objekt-Nr. 04691) ist ein Standort mit über 100-jähriger Nutzungsgeschichte. Das Gelände wurde orientierend untersucht und es ergaben sich geogene und nutzungsbedingte Bodenbelastungen, die im Zuge einer Umnutzung relevant werden können.

Auch bei einer Umnutzung der Altablagerung Lehmgrubenverfüllung (Objekt-Nr. 04752) sind die vorhandenen Bodenverunreinigungen zu berücksichtigen.

Da Altlastenuntersuchungen nicht flächendeckend vorgenommen werden können, ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der Erschließung und Bebauung weitere Bodenmaterialien angetroffen werden, die bodenschutz- oder abfallrechtlich zu behandeln sind.

Erschließungs- und sonstige Baumaßnahmen sind daher zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach Abschluss der Umnutzung durch einen in der Altlastbearbeitung sachverständigen Gutachter zu begleiten. Vorhandene Untersuchungsergebnisse sind dabei zu berücksichtigen.

Der sachverständige Gutachter hat dafür Sorge zu tragen, dass anfallender Bodenaushub und mineralische Abfälle ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder beseitigt werden. Überschüssiger Bodenaushub kann ggf. erhöhte Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten verursachen. Aushub und mineralische Abfälle sind vor der Verwertung bzw. Beseitigung chemisch zu untersuchen und zu deklarieren.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist zusätzlich sicherzustellen, dass die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für

die Wirkungspfade Boden-Mensch (ggf. für Kinderspielflächen und insbesondere für Wohngebiete) und Boden-Pflanze (bei evtl. zukünftiger Garten-
nutzung) dauerhaft eingehalten werden.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Auf eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist aus Gründen des Grundwasserschutzes vorzuziehen zu verzichten.

5.4. Abfall

Bei Baugenehmigungen ist bei organoleptischen Auffälligkeiten das Landratsamt einzuschalten.

a) Im Plangebiet muss mit schadstoffhaltigem Aushub gerechnet werden. Dieser ist in abfallrechtlich zulässiger Weise zu verwerten bzw. zu entsorgen.

b) Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstrate 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 einer zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Materialproben können in Absprache mit der Unteren Abfallrechtsbehörde beim Landratsamt Emmendingen genommen werden.

c) Die Verwertung anderer Abfälle als Bodenmaterial zur Verfüllung von Abgrabungen ist unzulässig. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das den Anforderungen Z1 und die sonstigen Maßgaben des Schreibens des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 01.04.2004, AZ: 25-8982.31/37, erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z.B. Fahrstraßen) erforderlich ist.

d) Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallgrundstück verbleiben kann/darf, so ist die weitere Verwendung mit der Unteren Abfallrechtsbehörde Emmendingen zu klären.

e) Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur aus reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

f) Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen.

g) Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen. Auf den „Leitfaden zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010“ wird hingewiesen.

h) Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Sanierung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

5.5. Bodenschutz

Das im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushubmaterial ist, soweit unbelastet und verwertbar, vor Ort wieder zu verwenden oder einer anderweitigen Wiederverwertung zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen und bis zur weiteren Verwendung getrennt vom übrigen Erdaushub zu lagern.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

5.6. Auffüllung des Baugebietes

Es ist vorgesehen, dass die Grundstücke seitens der ausführenden Firma nicht vollständig aufgefüllt werden, damit bei den Baumaßnahmen nicht übermäßig viel Aushubmaterial anfällt. Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder außerhalb der Baufenster wird bis zur Unterkante des Oberbodens verfüllt (30 cm unter der künftigen, im Bebauungsplan festgesetzten Höhe). Der künftige Bauherr muss daher für den oberen Bereich jeweils ca. 30 cm natürlichen Boden ohne Fremdbestandteile auffüllen. Innerhalb der Baufenster wird nur bis zur Unterkante der Bodenplatte des Kellers aufgefüllt. Die zukünftigen Grundstückseigentümer sollen dann für den Erhalt des Mutterbodens an die, die Auffüllung vornehmende, Firma verwiesen werden, um entsprechenden Boden zu erhalten.

An der Basis des aufzufüllenden Gebietes ist eine Drainage auszubilden. Die Drainage leitet das bergseitige Sickerwasser am Fuße der alten Böschung ab und wird in den Kanal eingeleitet.

Im Bereich der Straßen und sonstigen Trassen sind Auffüllungen auszuräumen. Der Einbau des Materials erfolgt flächig, nicht kassettenförmig. Die Straßen und sonstigen Trassen erhalten eine Böschung 1:1. Baufenster werden nur bis zur Kellerfußbodenhöhe aufgefüllt. Außerhalb der Baufenster erfolgt die Auffüllung bis 60 cm uGOK. Die Verfüllung der Arbeitsräume und die Herstellung der eigenen Gelände- und Gartenanlagen erfolgt durch den Bauherren.

5.7. Gründung der Gebäude

Gebäude müssen auf tragfähigen Baugrund aufsetzen. Dies ist in der Regel die intakte alte Tonschicht des gewachsenen Bodens. Die Auffüllung unterhalb der Keller ist im Gebiet unterschiedlich mächtig. Gegebenenfalls muss eine zusätzliche Pfahlgründung für die Gebäude vorgesehen werden.

5.8. Boden und Grundwasser

In den Gutachten „Ehemaliges Ziegeleigelände der Fa. Gütermann in Bleibach“ und „Ehemalige kommunale Müllkippe ALTE Lehmgrube“ des Gutachterbüros Hannemann aus dem Jahre 2008 wird festgestellt, dass der Flurabstand des Grundwassers aufgrund der unterschiedlichen Lagebedingungen und Terrassenform sehr heterogen ist. „Er reicht von über 1,5 m über Gelände (gespanntes Grundwasser im Arteser GWM 7) über knapp über Geländeoberkante (RKS 25 bei Nässe) bzw. um Geländeoberkante (RKS 9) zu knapp unter Geländeoberkante (...). Weiter unterhalb (...) schwankte das Grundwasser zwischen 1,3 – 1,7 m, im oberen Bauhof um ca. 1 – 3 m, um dann sukzessive in Richtung der Hangkante bei GWM 4 mit 7 – 8 m den maximalen Flurabstand zu erreichen.“

Wegen dieser Grundwasserproblematik soll das Gelände der Alten Ziegelei und das Bauhofgelände so aufgefüllt werden, dass der Grundwasserhorizont immer unterhalb der Geländeoberkante zu liegen kommt.

Bei Rückbau, Entsiegelungsarbeiten mit dazugehöriger Bodenerkundung, Aushubarbeiten und der Separierung von Anomalien, Wiederauffüllungen und/oder Geländemodellierungen ist eine gutachterliche Begleitung und Überwachung erforderlich.

Bis mindestens zum Grundwasserhöchststand sind die Untergeschosse gem. DIN 1045 als wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Von weitergehenden baulichen Eingriffen in Boden und Grundwasser wie durch den Einbau von Erdwärmepumpen oder Grundwasserwärmepumpen wird abgeraten. Es wird darauf hingewiesen, dass Erdwärmepumpen oder Grundwasserwärmepumpen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt bedürfen.

5.9. Geologie

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.10. Gebäude-Entwässerung

Für die Geschosse über der im Bebauungsplan festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist die Gebäude-Entwässerung gewährleistet. Tiefer liegende Gebäudeteile können in Teilbereichen über Hebeanlagen entwässert werden, wenn der Kellerfußboden unter dem Kanalniveau liegt.

5.11. Bi-direktionales Kalt-Wärme-Netz (b-KWN®)

Das Baugebiet wird mit einem bi-direktionalen Kalt-Wärme-Netz ausgestattet-

tet. Dies ist ein in zwei Richtungen wirkendes, interaktives Versorgungsnetz für Wärme und Kälte. Es erlaubt eine Rückspeisung nicht benötigter thermischer Energie von jedem beliebigen Standort innerhalb eines Arealnetzes.

Als Energieträger und Energiespeichermedium wird natürliches Wasser verwendet. Diesem Wasser wird während der Heizperiode die darin gespeicherte Energie entzogen bis zur Vereisung. Nach Beendigung der Heizperiode ist es möglich, im Bedarfsfall mit diesem Eiswasser Gebäude zu kühlen. Das kalte Wasser wird bei dem Kühlvorgang im Gebäude erwärmt und dient so dem Auftauprozess des vereisten Wassers im Speicher. Mit Beginn der neuen Heizperiode steht wieder genügend Energie zur Verfügung, um den Prozess von neuem zu beginnen.

Dabei wird Umweltenergie genutzt, solare Strahlungsenergie und Abwärme der Photovoltaikmodule. Das in zwei Richtungen wirkende b-KWN-System ermöglicht es, Wärme, die zum Zeitpunkt der Verfügbarkeit im Haus nicht benötigt wird, zentral zu speichern. Dieser Vorgang wird als Wärmerecyclingmanagement in Kombination mit einer nahezu verlustfreien Langzeitspeicherung thermischer Energie bezeichnet.

5.12. Artenschutz

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung sollte zum Schutz der Insekten energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich sein.

5.13. Gesundheitsschutz

Bei der Grünflächenplanung sollte insbesondere bei Wohnbebauung auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

Sofern die zu erstellenden Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Retentionszisternen) zusätzlich in Gebäuden betrieben werden (z.B. WC-Spülung), müssen die entsprechenden Anschlussleitungen regelkonform nach DIN 1988 hergestellt werden. Darüber hinaus sind solche Betriebswasseranlagen gem. § 13 (3) der Trinkwasserverordnung anzeigepflichtig.

5.14. Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Eine überschlägige Ermittlung der Beurteilungspegel bei Schienenwegen gemäß 16. BImSchV, Anlage 2, ergab, dass die Grenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete in dem Neubaugebiet nicht überschritten werden (Ermittelte Werte im freien Schallfeld ebenerdig: ca. 53,5 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts).

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beein-

flussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

In den nächsten Jahren wird die Bahnlinie für den Betrieb der „Breisgau S-Bahn“ elektrifiziert. In unmittelbarer Nähe der dann elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

5.15. Immissionen aus der Landwirtschaft

Das geplante Neubaugebiet „Alte Ziegelei“ grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei der Einhaltung der guten fachlichen Praxis im Rahmen einer ordnungsgemäßen Betriebsführung kann es zum Entstehen von Immissionen wie Stäuben, Gerüchen und Geräuschen kommen. Diese im Rahmen der normalen Betriebsabläufe anfallenden Immissionen müssen im Rahmen eines nachbarschaftlichen Miteinanders toleriert werden.

5.16. Verkehrssicherheit

Zufahrten für die Feuerwehr müssen auf öffentlichen und privaten Flächen erhalten bleiben. Die Entnahmestellen für Löschwasser sind zu markieren.

5.17. Versorgung mit Elektrizität

Die herzustellenden Stromanschlüsse sollen im Baugebiet mittels Erdkabel entsprechend dem heutigen Stand der Technik ausgeführt werden. Das im Plangebiet vorhandene 20kV-Kabel soll von der neuen Station bis zur Einmündung der Dorfstraße ausgetauscht, so dass es nicht mehr über Privatgelände verläuft.

Die Kabelverlegung kann erst dann durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Die Netze BW GmbH muss in die Planung der Straßenbeleuchtung in diesem Gebiet frühzeitig eingebunden werden, um eine koordinierte Bauausführung sicherzustellen.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes bittet die EnBW um die Berücksichtigung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Gutach im Breisgau, den **02. Nov. 2016**



[Handwritten signature in blue ink]
Bürgermeister