

Fassung vom 2017-06-21
Projekt Nr.: 2015-076

Anlage: 2
Fertigung



Gemeinde Gutach im Breisgau
Dorfstraße 33
79261 Gutach im Breisgau

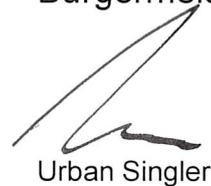
Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : **„Alter Sportplatz“**
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Gutach im Breisgau, **28. Juni 2017**

Planer:

Bürgermeister:



Urban Singler



1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Gutach im Breisgau möchte im Ortsteil Bleibach die Fläche des „Alten Sportplatzes“ entwickeln. In der Vergangenheit wurde dieser Standort auf eine mögliche Ausweisung als Wohngebiet geprüft. Das Ergebnis zeigte, dass aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Landesstraße L 173 dies nicht bzw. nur sehr unwirtschaftlich mit umfangreichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Deshalb soll die Fläche einer nicht störenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Anlass für die Planung geben konkrete Anfragen von fünf Gewerbetreibenden, die sehr zeitnah ihren Betrieb verlagern bzw. neu bauen möchten. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine gewerblichen Baugrundstücke, die sie hierfür anbieten kann. Das zuletzt erschlossene Gewerbegebiet „Weber-Areal“, westlich dieses Plangebiets gelegen, ist zwischenzeitlich vollständig umgesetzt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mittels dieses Bebauungsplans soll eine neue, hinsichtlich Lärm eingeschränkte Gewerbefläche zwischen dem bestehenden Mischgebiet entlang der Simonswälder Straße bzw. dem Mühlekanal und der Landesstraße L 173 ausgewiesen werden. Im Westen und Osten reicht die Bebauung bereits bis an die Landesstraße, so dass nun der Ortsrand in diesem Bereich geschlossen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Sportplatz“ schafft die planungsrechtliche Grundlage dafür.

Mit diesem Bebauungsplan kann ein Beitrag zur Innenentwicklung und zugleich zur Nachverdichtung geleistet werden. Das Aufstellungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Abhängig davon ist, dass der Geltungsbereich weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die ~~Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.~~ Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkungsfläche des Ortsteils Bleibach. Es liegt nördlich der Landesstraße L 173 und schließt somit den Ortsrand nach Süden hin.

Im Norden wird es durch den Mühlekanal abgegrenzt. Auf der gegenüberliegenden Gewässerseite schließt der Bestand in Form einer Mischbebauung entlang der Simonswälder Straße an.

Bei der Geltungsbereichsfläche handelt es sich um einen stillgelegten Fußballplatz, der derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet wird.

Das ebene Plangebiet weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,92 ha auf. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs: Flst. Nr. 75, 76 (Mühlekanal - Teil), 81 (Teil) und 82.

1.4 **Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Flst. Nr. 81, auf dem die Verbreiterung der Zufahrtsstraße erfolgt, befindet sich in Privateigentum. Die übrigen Flächen gehören der Gemeinde Gutach im Breisgau.

1.5 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Gemeinde Gutach im Breisgau gehört der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldkirch zusammen mit der Gemeinde Simonswald an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Somit kann dieser Bebauungsplan als aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden und muss daher nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

2. **Inhalt der Planung**

2.1 **Gesamtkonzeption**

Die Fläche südlich des Mühlekanals wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt von Norden über eine neue Zufahrtsstraße (Planstraße 1). Entlang des Mühlekanals und der südlich verlaufenden Landesstraße L 173 werden die jeweils erforderlichen Schutzstreifen gesichert.

Der Geltungsbereich des 2013 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Weber Areal“ liegt unweit entfernt, etwas weiter westlich. Er grenzt ebenfalls unmittelbar an die Landesstraße und die Mischbebauung entlang der Simonswälder Straße. Aufgrund vergleichbarer Randbedingungen wurden die Festsetzungen dieses neuen Bebauungsplans in den Grundzügen auf die Regelungen für den dortigen Bereich abgestimmt. Auch die Festsetzungen für den Bebauungsplan „Obere Hintermatte“, der östlich liegt, geben einen ähnlichen Gestaltungsspielraum vor.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehender Wohnbebauung innerhalb des Mischgebiets muss hier allerdings eine Einschränkung (GEE) erfolgen. So kann gewährleistet werden, dass keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft entsteht. Gemäß dem Ergebnis des Lärmgutachtens wird für diese Flächen ein Emissionskontingent (L_{EK}) festgesetzt.

Um den Vorgaben des Regionalplans Rechnung tragen zu können, wird die ~~Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Der Entstehung negativer städtebaulicher und/oder raumordnerischer Auswirkungen durch Agglomeration kann so entgegengewirkt werden.~~ Das Plangebiet als solches würde sich ansonsten aufgrund seiner Gestaltung ggf. für ein Fachmarktzentrum mit zentren- und /oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten anbieten. Die Fläche liegt direkt an der Landesstraße und ist von dort aus unmittelbar einsehbar und bewerbbar.

Selbstständiger Einzelhandel wird daher bis auf ein Handwerkerprivileg ausgeschlossen. Somit kann gewährleistet werden, dass die Flächen rechtlich und tatsächlich für (v.a. produzierende oder Dienst leistende) Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Die fünf künftigen Gewerbetreibenden sind zudem bereits bekannt.

Tankstellen, Waschanlagen, -straßen, -plätze sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden als Nutzung ebenfalls ausgeschlossen. Aufgrund der zurückgesetzten Randlage ist das Plangebiet dafür weniger geeignet. Die damit verbundene Frequentierung würde sich zudem auf die bestehende Wohnbebauung störender auswirken.

Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden aus der Zulässigkeit herausgenommen. Hierfür besteht nach heutigem Kenntnisstand kein Bedarf. Zudem kann so ein emissionsbedingter Nachbarschaftskonflikt aufgrund der vorbeiführenden Landesstraße ausgeschlossen werden.

Um das Maß der baulichen Nutzung regeln zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 als Höchstmaß definiert. Da sich die künftigen Grundstücke aus der GEe-Fläche und einer privaten Grünfläche entlang des Mühlekanals zusammensetzen werden, muss die Berechnungsgrundlage eindeutig geregelt werden. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen dürfen bei der Berechnung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit herangezogen werden. Die Flächenausdehnung im Plangebiet ist begrenzt und soll wirtschaftlich vertretbar genutzt werden können.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Zahl der Vollgeschosse kann aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden. Zusammen mit der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen reicht die GRZ als Instrumentarium aus.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise definiert. Dies bedeutet, dass Gebäude in ihrer Längsentwicklung auf 50,00 m beschränkt werden. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Landesstraße soll eine riegelartige gewerbliche Bebauung unterbunden werden. Kleinteiligere Baukörper fügen sich in ihrem Maßstab besser in den Bestand ein.

In der Höhe werden Obergrenzen in Form von Wand- und Firsthöhen gesetzt. Da eine Definition des unteren Bezugspunkts schwierig ist, werden die Maximalmaße bezogen auf m+NN festgelegt. Als Basis hierfür wurde die geplante mittlere Höhenlage der Erschließungsstraße (Planstraße 1) herangezogen. Diese wird nach Auskunft des Straßenplaners bei ca. 301,30 m+NN liegen.

In relativen Höhen bedeutet dies, dass eine maximale Wandhöhe von ca. 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von ca. 11,00 m gelten. Für technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugsschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, wird eine Ausnahme definiert. Sie dürfen die festgesetzte Maximalhöhe bis zu 2,00 m überschreiten.

Der obere Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt: bei der Wandhöhe bildet ihn der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei der Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Da in einem Gewerbegebiet auch einseitig geneigte Dachformen z.B. Pultdach oder Flachdächer entstehen können, wird in den Bebauungsvorschriften eindeutig geregelt, welches Höhenmaß herangezogen werden muss.

Werden Gebäude mit einem Flachdach errichtet, so ist die maximale Wandhöhe bindend. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet dabei die Oberkante der Attika.

Bei einseitig geneigten Dachformen muss die obere Dachkante die maximale Wandhöhe einhalten. So sollen die in Erscheinung tretenden stehenden Wandflächen begrenzt werden.

Als maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen gilt die maximale Wandhöhe als Obergrenze. Hiervon ausgenommen sind Fahnenmasten.

Im Bebauungsplan „Weber-Areal“ wird hinsichtlich der festgesetzten Wandhöhen zwischen Gebäuden mit Flachdach und mit geneigtem Dach unterschieden. Die maximale Wandhöhe für Flachdachbauten (8,50 m) liegt 1,50 m höher als das Maximalmaß für Gebäude mit geneigtem Dach (7,00 m). Für den Betrachter ist die stehende Wandfläche augenscheinlicher als die Dachfläche, die nach hinten wegfieht. Deshalb erfolgt in diesem Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ eine Vereinheitlichung der zulässigen Wandhöhe auf 8,50 m, unabhängig von der gewählten Dachform und -neigung. Dieses Maß wurde bei der Ermittlung der maximalen Wandhöhe bezogen auf m+NN rechnerisch eingestellt. Bei Gebäuden mit einem möglichen Pultdach entstehen 2 Wandflächen. Hier wird die Maximalwandhöhe auf die höhere Höhe angewandt.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets ist jeweils eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch Ausweisung von Baugrenzen beidseits der Planstraße 1 festgesetzt. So kann eine möglichst hohe Flexibilität bei der Aufteilung, in geplant vier Bauplätze, gewährleistet werden.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen im Sinne des § 50 LBO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen entlang des Mühlekanals sowie eingeschränkt der Schutzstreifen entlang der L 173.

Für Garagen und Carports werden jedoch Mindestabstände zur Erschließungsstraße geregelt.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Ausweisung einer Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung wird verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß den Bedürfnissen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen frei gewählt werden bzw. ergibt sich aus diesen.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Dachform und -neigung der baulichen Anlagen ist unter Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhen frei wählbar. Lediglich hinsichtlich des Dacheindeckungsmaterials wird geregelt, dass matte, seidenmatte oder engobierte Materialien zu verwenden sind. Als Ausnahme sind jedoch Solar- oder Fotovoltaikanlagen erlaubt. Eine mögliche Blendwirkung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es ist wünschenswert, wenn die Farbe der Dacheindeckung in den Farbtönen des Bestands weitergeführt werden würde. Hierbei handelt es sich um rote bis braune, graue oder schwarze Farbtöne.

Flachdachgaragen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, sowie Garagendächer mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ sind extensiv zu begrünen.

Hinsichtlich der Thematik Werbeanlagen wurden die Regelungen aus dem Bebauungsplans „Weber-Areal“ übernommen. Gemäß den Erfahrungen der Gemeindeverwaltung haben sich diese in der Umsetzung bewährt. Werbeanlagen, mit Ausnahme von Fahnenmasten, werden in ihrer Höhe auf die maximal festgesetzte Wandhöhe von 309,80 m+NN beschränkt. Hinsichtlich ihrer Lage sind sie nur im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), innerhalb der überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Eine Platzierung innerhalb des Schutzstreifens entlang der L 173 oder des Gewässerrandstreifens ist ausgeschlossen. Die Größe einzelner Werbeanlagen darf maximal 10,50 m² betragen. Somit ist gewährleistet, dass Werbeanlagen im Euroformat (3,80 m x 2,70 m = 10,26 m²) möglich sind. Um Störungen für Autofahrer auf der Landesstraße und für die Anwohner zu vermeiden, werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen. Die direkte Beleuchtung von freistehenden Werbeanlagen ist ebenfalls nicht zulässig.

Aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen werden Mobilfunkmasten für gewerbliche und private Zwecke ausgeschlossen. Das Plangebiet schließt den endgültigen Ortsrand und soll daher optisch ansprechend sein. Dies bezieht sich auf die Gestaltung generell und die maßstäbliche Höhenentwicklung.

Zur Vermeidung von massiven Einfriedungen, z. B. in Form von Mauern, und damit Sicherung einer optischen Durchlässigkeit werden Einfriedungen aus Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Sockelmauern. Ihre Höhe wird auf maximal 0,50, bezogen auf Oberkante Gelände nach Fertigstellung der Maßnahme, begrenzt.

2.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Vorfeld geprüft, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt werden können. Betroffen sind alle europarechtlich geschützten Arten sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Aus diesem Grund wurde hierfür von Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erstellt. Sie ist in der Fassung vom 23.04.2016 Bestandteil dieses Bebauungsplans unter der Anlage 5.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Fläche innerhalb des Plangebiets aktuell keiner artenschutzrechtlich planungsrelevanten Art einen Lebensraum bietet. Daher ist diese Bebauungsplanung als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen.

Ausgenommen von dieser Aussage ist jedoch die Libellenart Grüne Flußjungfer. Um hier detailliertere Aussagen treffen zu können, wurde ein Libellenkundliches Fachgutachten beauftragt.

Diese Untersuchungen wurden vom Institut für Naturschutz und Landschaftsanalyse INULA aus Freiburg durchgeführt. Das Gutachten ist ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplans und bildet in der Fassung vom 14.07.2016 die Anlage 6.

Neben der Grünen Flußjungfer wurde auch die geschützte Libellenart der Helm-Azurjungfer untersucht. Aus zeitlichen Gründen wurde ein Worst-Case-Szenario aufgestellt. Darauf basierend wurden Auflagen definiert, bei deren Umsetzung erhebliche Beeinträchtigungen der Libellen sicher vermieden werden können. Diese wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und somit planungsrechtlich abgesichert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zur Beibehaltung und dauerhaften Pflege des linksseitigen Gewässerrandstreifens und zur Bekämpfung des Japan-Knöterichs. Entgegen dem Vorschlag für die Breite des Gewässerrandstreifens mit 10 m, wurde dieser gemäß der wasserwirtschaftlich geforderten Breite von 5 m im Bebauungsplan ausgewiesen. Hier wird der Ausweisung von Bau-

flächen in dem begrenzten Flächenangebot und damit im Rahmen der Innenentwicklung der Nachverdichtung im Bestand der Vorrang gegeben.

Zudem wird als weitere Maßnahme die Verwendung einer insektenverträglichen Beleuchtung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung weiteren und Entfernung bestehenden Uferverbaus entlang des Mühlekanals liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Gemeinde wird, wenn Gewässermaßnahmen anstehen bzw. im Rahmen des Brückenneubaus, diese Anregungen wenn möglich umsetzen.

2.4 Lärmschutz/Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebiets im Norden, Westen und Osten befinden sich innerhalb des dortigen Mischgebiets bestehende Wohngebäude. Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung muss nachgewiesen werden, dass bzw. unter welchen Randbedingungen die beabsichtigte gewerbliche Nutzung mit dem Schutzanspruch der Umgebung vor Lärmeinwirkung vereinbar ist.

Zudem grenzt das Plangebiet mit seiner Südseite an die Landesstraße L 173 an. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde daher geprüft, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6010/679 vom 25.07.2016, erstellt durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 7).

Das Ergebnis hat gezeigt, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich Lärm eingeschränkt werden muss. Die ermittelten Emissionskontingente L_{EK} für die beiden Teilflächen wurden als Definition des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) festgesetzt. Die Bezugsgröße für die östliche Teilfläche liegt bei 3.745 m² (TF1) und für den westlichen Teil bei 3.604 m² (TF2).

Somit kann gewährleistet werden, dass durch die gewerbliche Nutzung keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung entsteht.

Hinsichtlich der Lärmeinwirkung, die durch den zukünftigen Fahrzeugverkehr auf der L 173 innerhalb des Plangebiets verursacht wird, wurde nachgewiesen, dass die für "Gewerbegebiete" maßgebenden Immissionsgrenzwerte innerhalb der bebaubaren Gewerbeflächen eingehalten werden.

Die im Rahmen der Bauleitplanung für eine Beurteilung der Lärmeinwirkung heranzuziehenden Orientierungswerte werden im Nahbereich der L 173 hingegen überschritten.

Auf die Durchführung "aktiver" Schallschutzmaßnahmen entlang des nördlichen Fahrbahnrandes der L 173 wird aus wirtschaftlichen Gründen und im Hinblick auf das Ortsbild verzichtet. Daher muss durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume übertragene Verkehrslärm in Abhängigkeit des Lärmpegelbereichs auf ein zumutbares Maß begrenzt werden.

2.5 Verkehrsplanung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Simonswälder Straße aus. Es gibt dort bereits einen schmalen Weg über das Flst. Nr. 82 mit einer Brücke über den Mühlekanal. Zwischen den beiden bestehenden Gebäuden auf den Flst. Nr. 81 und 83/1 wird dieser Weg ausgebaut und nach Osten verbreitert. Er wurde vom Straßenplaner aufgrund der Grundstücksverhältnisse mit einer Breite von 4,50 m vorgesehen. Mittels einer neuen Brücke, die zwischen den Schrammborden ein liches Maß von 5,50 m aufweist, kann die Gewerbefläche daran angebunden werden. Hier im Gewerbegebiet beträgt die Straßenbreite 6 m. Aufgrund des Plangebietszuschchnitts ist die Ausbildung einer Stichstraße die wirtschaftlichste Lösung. An ihrem Ende wird eine Wendepalte ausgebildet. Diese ist so dimensioniert, dass auch ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Auf die umlaufende befestigte Überhangsfläche von 1 m wird im Süden der Wendepalte aufgrund der Überlagerung mit der öffentlichen Grünfläche verzichtet. Diese kann gleichzeitig als Überhangsfläche dienen.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße 1) handelt es sich um gemischt genutzte Flächen, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereich.

Die im Vergleich zum Gebietsinneren reduzierte Fahrbahnbreite im Zufahrtbereich wurde im Vorfeld mit den Straßenbehörden besprochen und abgestimmt. Aufgrund der guten Übersichtlichkeit des Geländes kann ausfahrender Verkehr bei Bedarf südlich der Brücke auf einfahrende Fahrzeuge warten. Ggf. kann mittels einer Vorfahrtsregelung dem einfahrenden Verkehr das generelle Vorrecht eingeräumt werden.

Auch der fehlende Einmündungsradius von der Simonswälder Straße von Westen kommend wird von Seiten der Verkehrsbehörde mitgetragen. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist keine alternative Lösung möglich. Da jedoch die Hauptwegebeziehung von Osten erfolgt, wurde dem so zugestimmt.

Somit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert.

Von der Landesstraße L 173 sind Ein- und Ausfahrten zu den gewerblichen Bauflächen nicht zulässig. Ein entsprechendes Zufahrtsverbot ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die hinterliegenden Grundstücke werden durch einen entsprechenden Grundstückszuschnitt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. So ist die Erreichbarkeit über eine private Zufahrt gesichert.

2.6 Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 173

Zwischen der Landesstraße L 173 und der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenze muss auf einer Breite von 15 m ein Schutzstreifen von jeglichen hochbaulichen Anlagen und Werbeanlagen freigehalten werden. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

Dieses verringerte Abstandsmaß wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 47.1, im Vorfeld abgestimmt. Der Gemeinde wurde bereits vom RP eine Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot erteilt (Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 15 m). Diese Ausnahme ist möglich, um das beengte Plangebiet dennoch wirtschaftlich nutzen zu können.

Auch die Lage der Wendeanlage innerhalb der Anbauverbotszone wurde abweichend definiert. Der Wendehammer darf das Mindestmaß noch weiter unterschreiten, muss jedoch außerhalb des kritischen Abstands nach der RPS (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) von 7,50 m liegen. Zudem ist die Verkehrssicherheit auf der L173 jederzeit zu gewährleisten. Blendungen - ausgehend vom Wendehammer auf die Verkehrsteilnehmer der L173 - sind durch eine bauliche Anlage zu unterbinden, damit die Begreifbarkeit als durchgehender Streckenzug gegeben bleibt. Dies muss im Rahmen der Tiefbauplanung durch entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit dem RP und dem Straßenbauamt umgesetzt werden. Hierzu ist im Rahmen der Erschließungsplanung die Dimensionierung der Blendschutzanlagen (Länge, Höhe etc.) incl. kurzer Erläuterung vorzulegen. Der Pflanzung einer Hecke ist nicht möglich, da ein dauerhafter Blendschutz dadurch nicht garantiert werden kann.

2.7 Gewässersituation

Nördlich des Plangebiets, unmittelbar an den Geltungsbereich grenzend verläuft der Mühlekanal. Entlang dieses Gewässers gelten die rechtlichen Vorgaben für den Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG. Dieser ist im zeichnerischen Teil mit einer Breite von 5 m dargestellt und als private Grünfläche ausgewiesen. Die Lage der Böschungsoberkante wurde aktuell vermessen und in den zeichnerischen Teil übernommen.

Nach derzeitiger Rechtgrundlage sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen,
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

2.8 Grundwasser

Für dieses Plangebiet liegt kein ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten vor. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Alter Sportplatz“ liegt jedoch in räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet „Weber-Areal“. Deshalb können die Erkenntnisse hinsichtlich Grundwasser- und Bodenverhältnisse auf dieses Plangebiet in den Grundzügen übertragen werden.

Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der durch ein Gutachten zu ermittelnde Grundwasserhöchststand (MHW, „Weber-Areal“: 296,40 m+NN) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Das Rohgelände fällt vom Mühlekanal von ca. 301,30 m+NN bis zur Südgrenze auf ca. 300,40 m+NN ab.

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

2.9 Hochwasserschutz

Südlich des Plangebiets und der Landesstraße fließt die „Wilde Gutach“. Der Hochwasserschutz ist für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden. Dieses Plangebiet wird lediglich im Katastrophenfall (HQ extrem) überflutet.

Aus diesem Grund wurde die Fläche im zeichnerischen Teil gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet wird, nachrichtlich gekennzeichnet. Hier gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Abgrenzung umfasst nicht das gesamte Plangebiet. Da nur ein kleiner Teil der geplanten Gewerbefläche im Norden außerhalb der HQ-extrem Grenze liegt, wurde zur Vereinfachung der gesamte Bereich als solcher ausgewiesen.

Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs bildet der Mühlekanal. Da es sich hierbei um ein künstliches Gewässer, das derzeit mit einer Schutzanlage manuell-regulierbar ist, handelt, besteht kein Überflutungsrisiko.

2.10 Technische Ver- und Entsorgung

2.10.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die Tiefbauplanung. Deshalb können die fachplanerischen Belange bereits nachrichtlich aufgenommen werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den Sammelkanal in der Simonswälder Straße abgeleitet. Aufgrund verschiedener Zwangspunkte ist eine Druckentwässerung erforderlich.

Die Ableitung des Regen-/Oberflächenwassers erfolgt über ein offenes System in Form von Mulden und Rinnen. Hierzu wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein 1,50 m breiter Streifen für eine Sammelmulde ausgewiesen. Die Ableitung ist dann ins Unterwasser der Wasserkraftanlage Weber-Mühle geplant. Um die beiden Grundstücke, die nicht unmittelbar an die Sammelmulde angrenzen, daran anbinden zu können, werden zwei Leitungsrechte über die privaten Zufahrtsflächen erforderlich.

Für Einleitungen aus einem Gewerbegebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Wasserrechtsantrag ist die Notwendigkeit einer qualitativen und einer quantitativen Vorbehandlung zu prüfen bzw. die Schadlosgkeit der Einleitung nachzuweisen.

Auf den Erläuterungsbericht zur Erschließung Gewerbegebiet „Alter Sportplatz“ (Entwässerungskonzept / Erschließungskonzept – Straße) des Planungsbüros Süd-West GmbH in Lörrach, in der Fassung vom 29.09.2016, wird verwiesen. Er ist als Anlage 8 Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2.10.2 Wasserversorgung

Sowohl die Trinkwasser- als auch die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

2.10.3 Elektrizität

Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist für die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation erforderlich. Daher wird östlich der Erschließungsstraße, an den Gewässerrandstreifen angrenzend, ein Standort mit einer Größe von 4,40 x 3,60 m ausgewiesen. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet werden mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt.

2.10.4 Telekommunikation

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Ein von Norden nach Süden durch den Geltungsbereich verlaufende Telekommunikationslinie ist nicht mehr in Betrieb und kann im Zuge der Erschließung ausgebaut werden.

Zur Versorgung des neuen Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind im Rahmen der Tiefbauplanung geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Deutsche Telekom macht besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

2.10.5 Gasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Simonswälder Straße, mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.

Die bnNETZE GmbH weist darauf hin, dass in Anlehnung an die DIN 18012 für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt wird. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

2.10.6 Abfallentsorgung

An der jetzigen Erschließungssituation in der Simonswälder Straße und somit an der Abfallentsorgung ergeben sich keine Änderungen. Die neue Planstraße 1 wird daran angehängt. Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend groß dimensioniert. Somit ist die Befahrbarkeit des Plangebiets gegeben. Daher können die Gewerbetreibenden die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der neuen, mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren, öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.

2.11 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegt, wie im Großteil der Gemeinde Gutach im Breisgau, vermutlich eine Belastung mit Schwermetallen aus historischem Bergbau vor. Deshalb wird das Plangebiet entsprechend gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Weber-Areal“, der unmittelbar westlich liegt, wurde deshalb eine Untergrunderkundung durchgeführt. Aufgrund der räumlichen Nähe lassen sich die dortigen Erkenntnisse auf diesen Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ übertragen.

Die Untersuchung im Hinblick auf eine eventuelle Bodenbelastung mit Schwermetallen und pH-Wert hat ergeben, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden nicht überschritten.

Die erhöhten Schwermetallgehalte im Boden sind jedoch abfallrechtlich relevant. Der anfallende Bodenaushub darf außerhalb des Plangebiets nur eingeschränkt verwendet werden. Bei Baumaßnahmen sind Ober- und Unterboden zu trennen und fachgerecht zwischenzulagern. Sofern das Material nicht im Plangebiet verbleibt, sind im Hinblick auf die Verwertung ggf. Deklarationsanalysen erforderlich.

2.12 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme zur Nachverdichtung und somit um eine Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

4. Städtebauliche Daten

4.1 Flächenbilanz:

GEE-Fläche	6.555 m ²
Private Grünfläche	1.305 m ²
Öffentliche Grünfläche	435 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit Seitenflächen/Brücke	610 m ²
Entwässerungsmulde	315 m ²
Versorgungsfläche - Trafostation	15 m ²
<u>Gesamtfläche</u>	<u>9.235 m²</u>

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Folgeeinrichtungen

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

5.2 Überschlägige Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca.:

Straßenbau mit Brücke	245.000 €
Wasserversorgung	38.000 €
Kanalisation	177.000 €
Vermessung	23.000 €
<u>Gesamtsumme (brutto)</u>	<u>483.000 €</u>

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, Strom-, Telekommunikations- und ggf. Gasleitungen enthalten.

5.3 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

Aufgestellt: Lahr, 03.06.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GeV2 eingeschränktes Gewerbegebiet 1/2

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen
■ Seitenstreifen/Brückenkappen/Schrammbord
■ Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

■ Flächen für Versorgungsanlagen
● Elektrizität

Grünflächen

■ öffentliche Grünfläche
■ private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

■ Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
⊙ Entwässerungsmulde

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

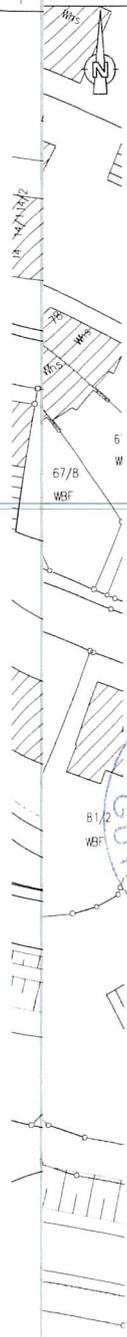
■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Gewässerrandstreifen

Sonstige Planzeichen

- - - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- - - - - bei schmalen Flächen
LP Leitungsrecht
■ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
■ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
***** Gebiet, das bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQ extrem) überflutet wird
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- - - - - neue Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablonen

Baugebiet	
Grundflächenzahl	
Bauweise	
maximale Wandhöhe	
maximale Firsthöhe	



Planung:
KAPPIS Ingenieure GmbH
 Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE
 Europastraße 3
 77933 Lahr
 Fon: 0 78 21 / 9 23 74 - 0
 Fax: 0 78 21 / 9 23 74 - 29
 info@ideen-bauen.de
 www.ideen-bauen.de



VERFAHRENSDATEN
 Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften durch Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 26.07.2016 nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und Einleitung des beschleunigten Verfahrens
 ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung erfolgte am 26.10.2016
 Billigung des Entwurfs und Beschluss der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.10.2016/25.04.2017
 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.11.2016 bis 05.12.2016 / 11.05.2017 bis 02.06.2017 (verkürzt) / (mit Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahmen ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen erfolgte am 26.10.2016/03.05.2017)
 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 02.11.2016/05.05.2017
 Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Beschluss der Sitzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO sowie § 4 GemO durch den Gemeinderat in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 21.06.2017 Gemeinderat Gutach im Breisgau, den

AUSFERTIGUNG
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses zeichnerischen Teils, die schriftlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des nebenstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Gutach im Breisgau übereinstimmen
 Gemeinde Gutach im Breisgau, den

28. Juni 2017

Bürgermeister
U. Singler

IN - KRAFT - TRETEN
 Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsschlussbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB am in Kraft getreten
 Gemeinde Gutach im Breisgau, den

28. Juni 2017

Bürgermeister
U. Singler

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschriften zum BPL ist damit rechtsverbindlich.

Auftraggeber:

Gemeinde Gutach im Breisgau
 Dorfstraße 33
 79261 Gutach im Breisgau

Anlage	3	
Fertigung		
Maßstab	1:500	
Datum	Zeichen	
bearbeitet	24.07.2018	Stern
gezeichnet	24.07.2018	Fobbins
Fassung vom	21.06.2017	
Projekt	2015-076	
	2015-076_EF_Plan_01	

Bebauungsplan
"Alter Sportplatz"

Gemeinsamer zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

H=400 mm B=880 mm STRATIS V14.5

Fassung vom 2017-06-21
Projekt Nr.: 2015-076

Anlage: 4
Fertigung



Gemeinde Gutach im Breisgau
Dorfstraße 33
79261 Gutach im Breisgau

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

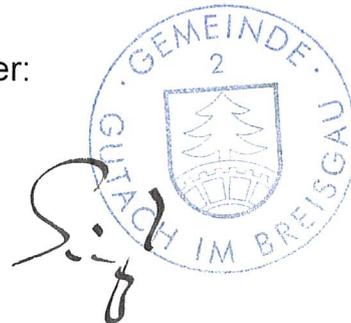
Bebauungsplan : **„Alter Sportplatz“**
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Gutach im Breisgau, **28. Juni 2017**,

Planer:

Bürgermeister:

Urban Singler



In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.2 **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.3 **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 **Bauliche Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete 1/2 (GEe 1/2) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

- im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe 1, 3.745 m²)

$$L_{EK, \text{tags}} = 62 \text{ dB(A)}$$

$$L_{EK, \text{nachts}} = 47 \text{ dB(A)}$$

- im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEe 2, 3.604 m²)

$$L_{EK, \text{tags}} = 64 \text{ dB(A)}$$

$$L_{EK, \text{nachts}} = 49 \text{ dB(A)}$$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.

Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Zulässig sind nur un-selbstständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet sind und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche belegt. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.

Waschanlagen, -straßen sowie -plätze sind ausgeschlossen.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten aller Art) sind in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

Da sich die Grundstücke aus einer Gewerbegebietsfläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs zusammensetzen, sind bei der Berechnung der GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beide Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zugrunde zu legen.

2.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe, auf 309,80 m+NN festgelegt, wird am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe, auf 312,30 m+NN festgelegt, wird an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist die maximale Wandhöhe maßgebend. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet die Oberkante der Attika.

Bei einseitig geneigten Dachformen muss die obere Dachkante die maximale Wandhöhe einhalten.

Als maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen gilt die maximale Wandhöhe als Obergrenze. Hiervon ausgenommen sind Fahnenmasten.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Ausnahmen:

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugsschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Maximalhöhe bis zu 2,00 m überschreiten.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.2.1 Offene Bauweise o

Für den Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sowie genehmigungsfreie Nebenanlagen im Sinne des § 50 LBO dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie eingeschränkt der Schutzstreifen entlang der L 173.

Siehe hierzu auch Ziffer 2.5 und 2.9.

2.4.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Maße werden jeweils von der äußeren Dachkante gemessen.

2.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.5.1 Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 173

Zwischen der Landesstraße L 173 und der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenze muss auf einer Breite von 15 m ein Schutzstreifen von jeglichen hochbaulichen Anlagen und Werbeanlagen freigehalten werden. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

2.6 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.1 Bei der Verkehrsfläche (Planstraße 1) handelt es sich um gemischt genutzte Flächen, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereich.

2.6.2 Von der Landesstraße L 173 sind Ein- und Ausfahrten zu den gewerblichen Bauflächen nicht zulässig.

2.6.3 Zufahrten und Zugänge in das eingeschränkte Gewerbegebiet sind nur über die im zeichnerischen Teil eingetragene Planstraße 1 zulässig.

2.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die Errichtung einer neuen Trafostation ist im zeichnerischen Teil eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

2.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Die Verlegung erforderlicher Entsorgungsleitungen ist hiervon ausgenommen.

2.10 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine Sammelmulde zur Entwässerung des Regen-/Oberflächenwassers anzulegen. An diese Mulde müssen die Baugrundstücke zwingend angeschlossen werden.

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

2.11.1 Gewässerrandstreifen

Entlang dem Mühlekanal ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten. Die im Wassergesetz (§ 29) sowie im Wasserhaushaltsgesetz (§ 38) enthaltenen Regelungen sind zu beachten.

Der Gewässerrandstreifen ist als ungedüngtes, zweischüriges Grünland extensiv zu bewirtschaften (Mahd - Mitte Mai und Mitte August). Ein mindestens 1 m breiter Hochstaudenflur-Streifen in Ufernähe muss beim ersten Schnitt stehen bleiben und darf erst beim zweiten Schnitt mitgemäht werden. Eine Bepflanzung des Gewässerrandstreifens mit Gehölzen darf nicht erfolgen. Die Bestände des Japan-Knöterichs müssen entfernt und eine Etablierung der Art verhindert werden.

2.11.2 Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

2.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR (Leitungsrecht) bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Angrenzer zu belasten und von Baumpflanzungen freizuhalten.

Sollten noch weitere Ver- oder Entsorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

2.13 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung/Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.13.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die abschließende Festlegung der Anforderung an die Schalldämmung ist im konkreten Planungsfall der einzelnen Gebäude mit Kenntnis der jeweiligen Raumsituation abzustimmen. Dies betrifft die Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III bis V zugeordnet sind. Siehe hierzu Anlage Nr. 12 der Gutachtlichen Stellungnahme (Anlage 7 des Bebauungsplans). Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

Hinweis: Schallschutzfenster können ihre volle Wirkung nur dann entfalten, wenn sie geschlossen sind. Deshalb wird zusätzlich empfohlen, schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen. Der ständige Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen ist aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich. Zusätzlich ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Energieeinsparung durch Wärmetauscher und die Möglichkeit zum Einbau eines Pollenfilters.

2.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.14.1 Grundwasser

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig. Einer temporären Grundwasserhaltung im Rahmen der Bauphase kann zugestimmt werden. Ein entsprechender Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Siehe hierzu auch Ziffer 4.1.1.

2.15 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Flächen, deren Böden eine Belastung mit Schwermetallen durch historischen Bergbau aufweisen, sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

2.16 Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete) (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform/Dachneigung

Die Dachform und -neigung ist bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe frei wählbar.

3.1.2 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

3.2 Anforderungen an die Dachgestaltung von Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdachgaragen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, sowie Garagendächer mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen.

3.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.3.1 Werbeanlagen, mit Ausnahme von Fahnenmasten, sind nur bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe von 309,80 m+NN zulässig.

3.3.2 Werbeanlagen sind nur im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe), innerhalb der überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig, nicht jedoch innerhalb des Schutzstreifens entlang der L 173.
Siehe hierzu auch Ziffer 2.5.

3.3.3 Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von 10,50 m² nicht überschreiten.

3.3.4 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen. Die direkte Beleuchtung von freistehenden Werbeanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist nicht zulässig.

3.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.4.1 Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Fußwegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit (Rasen-) Fugen oder porenoffene Pflastersteine), soweit dort Verwendung, Lagerung und/oder Umschlag ~~wie auch innerbetrieblicher Transport wassergefährdender Stoffe ausgeschlossen~~ ist.

Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

3.4.2 Mobilfunkmasten für gewerbliche und private Zwecke sind nicht zulässig.

3.5 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen aus Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m, bezogen auf Oberkante Gelände nach Fertigstellung der Maßnahme.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

4.1.1 Grundwasser

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Alter Sportplatz“ liegt in räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet „Weber-Areal“. Deshalb können die Erkenntnisse hinsichtlich Grundwasser- und Bodenverhältnisse auf dieses Plangebiet in den Grundzügen übertragen werden.

Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der durch ein Gutachten zu ermittelnde Grundwasserhöchststand (MHW, „Weber-Areal“: 296,40 m+NN) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Das Rohgelände fällt vom Mühlekanal von ca. 301,30 m+NN bis zur Südgrenze auf ca. 300,40 m+NN ab.

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

4.1.2 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.

- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- ~~Soweit in Anhängen zur VAWs Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.~~

4.1.3 Abfallbeseitigung

Allgemeine Bestimmungen

1. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24. Oktober 2015. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
2. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
3. Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

4. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25- 8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az.: 25-8982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013, Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.

Hinweis: Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Einbauklasse 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen. Aus abfallrechtlicher Sicht ist von der Nutzungsgeschichte das Plangebiet als Altstandort einzustufen und mit Bodenbelastungen zu rechnen.

5. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
6. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubs zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
7. 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 Böden ist unzulässig.
8. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
9. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

4.1.4 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegt, wie im Großteil der Gemeinde, vermutlich eine Belastung mit Schwermetallen aus historischem Bergbau vor. Deshalb wird das Plangebiet entsprechend gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Weber-Areal“, der unmittelbar westlich liegt, wurde deshalb eine Untergrunderkundung durchgeführt. Aufgrund der räumlichen Nähe lassen sich die dortigen Erkenntnisse auf diesen Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ übertragen.

Die Untersuchung im Hinblick auf eine eventuelle Bodenbelastung mit Schwermetallen und pH-Wert hat ergeben, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden nicht überschritten.

Die erhöhten Schwermetallgehalte im Boden sind jedoch abfallrechtlich relevant. Der anfallende Bodenaushub darf außerhalb des Plangebiets nur eingeschränkt verwendet werden. Bei Baumaßnahmen sind Ober- und Unterboden zu trennen und fachgerecht zwischenzulagern. Sofern das Material nicht im Plangebiet verbleibt, sind im Hinblick auf die Verwertung ggf. Deklarationsanalysen erforderlich.

Auf den Bericht des Büros solum in Freiburg in der Fassung vom 14.03.2011 wird hiermit verwiesen.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

4.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.2 Geotechnik

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.

4.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Gutach im Breisgau umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.4 Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

4.5 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

4.6 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind im Rahmen der Tiefbauplanung geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Deutsche Telekom macht besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

4.7 **Farbe der Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden sowie Carports und Garagen**

Als Farbe der Dacheindeckung sind bevorzugt rote bis braune, graue oder schwarze Farbtöne zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten, Wiederkehre

Aufgestellt: Lahr, 03.06.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin