

Fassung vom 2016-07-26
Projekt Nr.: 2015-076

Anlage: 4
x. 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,

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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, 3.732 m²)
 $L_{EK, tags} = 62 \text{ dB(A)}$
 $L_{EK, nachts} = 47 \text{ dB(A)}$

- im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEe 2, 3.620 m²)
 $L_{EK, tags} = 64 \text{ dB(A)}$
 $L_{EK, nachts} = 49 \text{ dB(A)}$

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

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

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 Gewerbebegebietsfläche 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 310,50 m+NN festgelegt, wird am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe, auf 313,00 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 einhüftigen 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

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

XXXXXXXXXXXXXX

2.9 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Die Verlegung erforderlicher Entsorgungsleitungen ist hiervon ausgenommen.

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

2.10.1 Gewässerrandstreifen

Entlang dem Mühlekanal ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten. Die im Wassergesetz enthaltenen Regelungen sind zu beachten.

Der Gewässerrandstreifen ist als ungedüngtes, zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Ein mindestens 1 m breiter Hochstaudenflur-Streifen muss beim ersten Schnitt stehen bleiben und darf erst beim zweiten Schnitt mitgemäht werden. Eine Bepflanzung des Gewässerrandstreifens mit Gehölzen darf nicht erfolgen. Die Fläche ist von Japan-Knöterich freizuhalten.

2.10.2 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).

2.11 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)

2.11.1 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. 10** 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.

2.12 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)

2.12.1 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.

2.13 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.

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

Das Plangebiet ist als hochwassergefährdetes Gebiet (HQ extrem) im Innenbereich 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 310,50 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)

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.

3.5 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).

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

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, 15.07.2016

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin