



Gemeinde Gutach i.Br.
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Weber-Areal“

Bebauungsvorschriften

Stand: 09.07.2013

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

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

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE (Teilbereiche Nrn. 1 und 2) sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Lagerhäuser und eigenständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet GE (Teilbereiche Nr. 2) sind selbständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Zulässig sind dort nur unselbständige 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 im Gewerbegebiet GE (Teilbereiche Nr. 2) nicht zulässig.

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

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

1.2.1.1 Im Gewerbegebiet GE wird als maximale Fußbodenhöhe (OK Rohfußboden Erdgeschoss) 298,50 m ü.NN festgesetzt.

- 1.2.1.2 Im Gewerbegebiet GE wird bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 10° bis 45° als maximale Traufhöhe 305,50 m ü.NN festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut. Die Traufhöhenfestsetzung gilt nicht für Gebäude mit Flachdach. Siehe hierzu Ziffer 1.2.1.4.
- 1.2.1.3 Im Gewerbegebiet GE wird bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 10° bis 45° als maximale Firsthöhe 309,50 m ü.NN festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.2.1.4 Im Gewerbegebiet GE wird bei Gebäuden mit Flachdach und einer Neigung von 0° bis 5° als maximale Gebäudehöhe 307,00 m ü.NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.2.1.5 Im Gewerbegebiet GE wird die maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen auf max. 305,50 m ü.NN beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Fahnenmasten.
- 1.2.1.6 Anlagen, die der Sonnenenergiegewinnung (Solar, Photovoltaik) dienen, sowie nutzungsbedingte Anlagen wie Lüftungsschächte, dürfen die zulässigen Gebäudehöhen um maximal 2,00 m überschreiten.

1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 1.3.1 Im Gewerbegebiet GE darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Im Gewerbegebiet GE wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, und § 14 BauNVO)

- 1.5.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht zulässig sind Garagen und Carports in den privaten Grünflächen und in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang der L 173. Offene Stellplätze sind nur in den privaten Grünflächen unzulässig.
- 1.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GEE) und der festgesetzten Zone innerhalb der privaten Grünfläche (F2) zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in den privaten Grünflächen und in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang der L 173.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 1.6.1 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereich ist eine Zu- Abfahrt mit einer maximalen Breite von 12,0 m zulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.7.1 Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

1.7.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der L 173 sind von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten.

1.8 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

In dem 5 m breiten Grünstreifen (Gewässerrand) entlang des Mühlekanals dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Ziffer 1.6.1 bleibt unberührt. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände.

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

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

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

1.9.3 Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

1.9.4 Flachdächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

- 1.9.5 Zum Schutz des Grundwassers ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil, unterhalb der festgelegten Höhengleichen (mittlerer Grundwasserhöchststand MGWH) eine Gründung nicht zulässig. Bis zur natürlichen Geländeoberkante (vor Ausführung der Baumaßnahme) sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.
- HINWEIS: Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile können in begründeten Fällen tiefer gegründet werden, wenn die Schadlosigkeit gutachterlich nachgewiesen wird.
- 1.9.6 Das anfallende Schmutzwasser und das auf stark belasteten Teilflächen (z.B. Umschlagplätze, insbesondere Be- und Entladerampe) anfallende Niederschlagswasser sind über den öffentlichen Schmutzwasserkanal mit Anbindung an die Verbandskläranlage zu entwässern.
- 1.9.7 Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist unzulässig. Zur Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers werden keine öffentlichen Abwasseranlagen errichtet. Soweit das Niederschlagswasser nicht gemäß Ziffer 1.9.6 in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu entwässern ist, muss die Ableitung dezentral in der Weise erfolgen, dass das Niederschlagswasser bedarfsweise behandelt und in das angrenzende Gewässer eingeleitet wird.
- Hinweis: Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist nach § 8 WHG i.V.m. der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Einleiteerlaubnis zu beantragen.
- 1.9.8 Auf der mit F1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind innerhalb des Gewässerrandstreifens folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Erhalt und zusätzliche Pflanzung von standortheimischen Ufergehölzen. Es sind abwechselnd ca. 20 m lange Abschnitte abwechselnd mit Gehölzen und Röhricht anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass keine aggressiven Neophyten, v.a. Knöterich-Arten (*Reynoutria* sp.) oder Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), einwandern.
- Es sind mindestens 10 Bäume und 20 Sträucher zu pflanzen.
- Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.9 Auf den mit F2 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anlage einer artenreichen Fettwiese (max. 2 malige Mahd/Jahr)
 - Pflanzung von mindestens 5 hochstämmige Laubbäumen.
- Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- Innerhalb der privaten Grünfläche (F2) ist entlang des Gewässerrandstreifens die Anlage eines 2 m breiten Fußweges zulässig. Dieser Weg ist in wassergebundener Decke auszuführen.
- Hinweis: Die Pflanz- und Schutzgebote im Gewässerrandstreifen sind streng einzuhalten und zwar auch schon während der Dauer der Bauarbeiten. Diesbezüglich

ist eine wirksame Abgrenzung (z.B. durch Zäune oder sonstige Absperrungen) erforderlich.

- 1.9.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB/§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.10.1 Für die erforderliche Beleuchtung von Stellplätzen etc. sind Leuchten so einzusetzen, dass ihr Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilige Planfläche gerichtet ist. Als Beleuchtung sind Natriumdampf-Niederdrucklampen und LED-Leuchten zu verwenden.

- 1.10.2 Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (dB(A)/m²) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK \text{ tags}} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$$

$$L_{EK \text{ nachts}} = 50 \text{ dB(A)/m}^2$$

- 1.10.3 Je nach Abstrahlungsrichtung erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent wie folgt:

$$L_{EK,zus} = 5 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ in Richtungssektor I (65}^\circ \text{ - 290}^\circ)$$

$$L_{EK,zus} = 3 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ in Richtungssektor II (290}^\circ \text{ - 40}^\circ)$$

$$L_{EK,zus} = 0 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ in Richtungssektor III (40}^\circ \text{ - 65}^\circ)$$

Für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen.

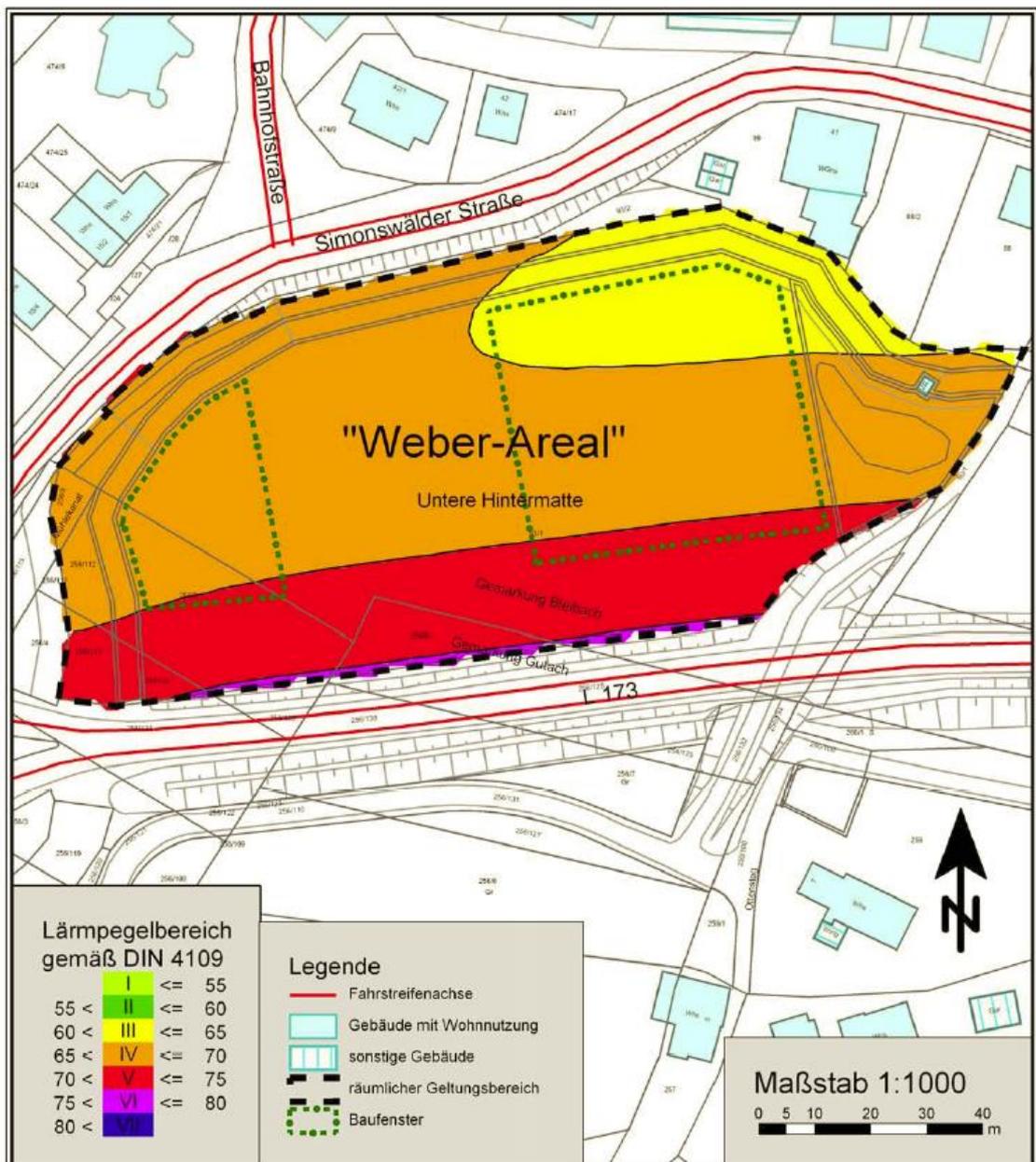
Hinweis: Die o.g. Zusatzkontingente sind für den Tag- und Nachtzeitraum identisch.

- 1.10.4 Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen. *Die endgültige Festlegung der Schutzkonzeption ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche im nachfolgenden Plan für 6 m Höhe über Gelände angegeben (vgl. Anlage 12 Lärmgutachten). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile $R_{\alpha\tau}$ res (DIN 4109) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dbA)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohngebiet)	Büroräume und ähnliches (Mischgebiet)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

- Lageplan mit flächenhafter Darstellung der Lärmpegelbereiche in 6 m Höhe über Geländeneiveau; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 7



1.11 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzungen in den Ziffern 1.9.8 und 1.9.9 sind auf diese Festsetzung nicht anrechenbar.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.11.2 Gemäß dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebot für Bäume sind entlang der L 173 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Festsetzung in Ziffer 1.11.1 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

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

1.12 Mit Geh- Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.12.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnende Bäume und Sträucher zulässig.

Teil B

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

2.1.1 Dächer

2.1.1.1 Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Diese sind in einer roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbe auszuführen oder extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.1.1.2 Dächer von Hauptgebäuden sind auch als Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° und extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.9.3).

2.1.1.3 Wellfaserzement und Dachpappe sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.1.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.

2.1.2 Carports, Garagen und Nebenanlagen

2.1.2.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Diese sind in einer roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbe auszuführen oder extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.1.2.2 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind auch als Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° und extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.9.4).

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen sind nur bis zur Traufhöhe von 305,50 m ü.NN zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GE) und der festgesetzten Zone für Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche (F2) zulässig, nicht jedoch innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang der L 173.

2.2.3 Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von 10,5 m² nicht überschreiten.

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

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

2.3.1 Einfriedungen dürfen, bezogen auf das Gelände (nach Fertigstellung der Baumaßnahme) eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.3 Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m , bezogen auf das Gelände (nach Fertigstellung der Baumaßnahme) zulässig.

2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

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

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

2.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 BauGB)

2.5.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 298,50 m ü.NN nicht überschreiten.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

Teil C

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Teil D

4 HINWEISE

4.1 Abfallentsorgung

4.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden, oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.1.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

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

4.2 Abwasseranlagen

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

Die Gemeinde Gutach prüft im Zuge bei Einreichung der Entwässerungsgesuche die Abwasserbeseitigung. Sie kann sich hierzu gegebenenfalls qualifizierter Dritter

bedienen. Für die Untere Wasserbehörde bietet sich die Kontroll- und Eingriffsmöglichkeit im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens (§ Abs. 2 NwVO), in denen aussagekräftige Planunterlagen zur Entwässerung vorzulegen sind.

Der Bau und Betrieb öffentlicher Abwasseranlagen (Regen- und Schmutzwasserkanal) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist grundsätzlich erlaubnispflichtig. Die wasserrechtlichen Gestattungen sind rechtzeitig vor Umsetzung unter Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen zu beantragen.

Sofern die öffentlichen Abwasseranlagen im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden, kann auf eine wasserrechtliche Genehmigung verzichtet werden (§ 45e Abs.2 Nr.1).

4.3 Regenwassernutzungsanlagen

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

4.4 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für den Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt (Stand der Altlastenerhebung 1994). Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorgehen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.5 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial" und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu berücksichtigen.

4.6 Trigonometrischer Punkt

Im Plangebiet befindet sich der Trigonometrische Punkt 7814 119 00. Es wird gebeten, das Landratsamt Emmendingen . Vermessungsamt frühzeitig über Baumaßnahmen zu unterrichten, die den Punkt gefährden.

4.7 Stromversorgung

Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Die Straßenbeleuchtungsanlage in diesem Gebiet wird im Auftrag der Gemeinde von der EnBW eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Gemeinde festgelegt.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets wird um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

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

Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau s"Unterkante Bordsteinanlage" erfolgen können. Für die Kabelverlegearbeiten wird eine Bauzeit von ca. 14 Wochen benötigt. Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von EnBW ausgeschrieben. Es wird zu gegebener Zeit um Übersendung eines Bauzeitenplanes gebeten.

4.8 Versorgung mit Erdgas

Das Planungsgebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Simonswälderstraße mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt.

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

4.9 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planbereiches erforderlich.

Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m . 0,4 m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau s"Unterkante Bordsteinanlage"(Randsteine sind gesetzt) erfolgen können (Verlegetiefe ca. 60-80 cm ab s"Oberkante Straße"bzw. s"Oberkante Gehweg"). Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden üblicherweise von der Deutschen Telekom und dem zuständigen Energieversorger in Koordination ausgeschrieben. Im Bauzeitenplan ist eine angemessene und kollisionsfreie Zeitspanne für die Kabelverlegearbeiten vorzusehen. Ausfallzeiten oder Mehrkosten durch das ggf. erforderliche Räumen des Baufelds können seitens der beauftragten Straßenbaufirma gegenüber der Deutschen Telekom AG nicht geltend gemacht werden.

Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79112 Freiburg.

4.10 Schwermetallbelastungen durch historischen Bergbau

Zum Thema Schwermetallbelastungen, hervorgerufen durch historischem Bergbau, wurde eine Erkundung durch qualifiziertes Ing. Büro durchgeführt. Im Rahmen dieser Erkundung wurden zwei Teilflächen unterschieden und in den Tiefenstufen 0-30 cm und 30-60 cm beprobt. Als Analyseparameter wurden Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, sowie der PH-Wert untersucht. Ergebnis dieser Erkundung ist, dass im Bereich der Fläche F1 die analysierten Schwermetallgehalte für Blei über dem Vorsorgewert nach BBodSchV liegen. Für das Element Zink wird der Vorsorgewert nach BBodSchV in der oberen Tiefenstufe erreicht. Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden nicht überschritten.

Im Bereich der Fläche F2 liegen die analysierten Schwermetallgehalte für Blei über den Vorsorgewerten nach BodSchV. Für das Element Zink wird der Vorsorgewert nach BodSchV in der oberen Tiefenstufe überschritten und in der unteren erreicht. Auch hier werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht überschritten.

Im Ergebnis besteht hinsichtlich der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet kein weiterer Handlungsbedarf, da die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht überschritten werden.

Allerdings sind die erhöhten Schwermetallgehalte Abfallrechtlich relevant. D.h. dass das Material außerhalb des Grundstückes nicht uneingeschränkt verwendet werden kann. Bei Baumaßnahmen sind Ober- und Unterboden zu trennen und fachgerecht zwischenzulagern. Sofern das Material nicht auf der Baustelle verbleibt, sind im Hinblick auf die Verwertung ggf. Deklarationsanalysen erforderlich.

4.11 Deutsche Bahn

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls durchzuführen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

4.12 Wasserversorgung

Die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung müssen den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen.

4.13 Betriebswasseranlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der

Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden,
sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Gemeinde Gutach i.Br., den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Urban Singler

Der Planverfasser

ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Pflanzenliste für Pflanzgebote (gemäß Liste LfU Baden-Württemberg)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsfläche F 1 im Uferbereich

Bäume:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche

Sträucher:

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

Bäume für ökologische Ausgleichsfläche F 2

Bäume 1. Ordnung:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume und Sträucher für private Grundstücke

Bäume 1. Ordnung:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Castanea sativa	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten

Sträucher:

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurietia	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinera	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Bäume entlang der L 173

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche