

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Kleinfeldede"

der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl (Landkreis Emmendingen)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Hinweis: Änderungen in den Festsetzungen, die sich i.R.d. 3. Änderung ergeben, wurden zur besseren Übersichtlichkeit fett gedruckt und mit * gekennzeichnet.
Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet - "GE" – Nutzungszonen 1, 1a, 1b und 1c

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das Gewerbegebiet - "GE" – Nutzungszonen 1, 1a **und 1c**

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind mit Ausnahme der im folgenden genannten Warensortimente unzulässig.

Zulässig sind:

- Garten-, Baustoff- und Baumärkte inkl. Werkzeuge und Hobby-Artikel
- Möbelgeschäfte einschließlich Küchen- und Büromöbel
- Fußbodenbeläge und Teppiche
- Camping - Artikel
- Kraftfahrzeuge einschließlich Motorräder, Fahrräder und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Kohle- und Mineralölerzeugnisse

sowie Betriebe, die in Verbindung mit Ihren handwerklichen Dienstleistungen (Hauptnutzung) auch ein beschränktes darauf bezogenes Warenangebot führen können (z.B. Malergeschäft mit Farben- und Tapetenhandel).



Zulässig ist im Gewerbegebiet auch Fabrikverkauf, d.h. in Verbindung mit Gewerbebetrieben sind Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Warensortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt oder eigen verwendete Materialien umfasst und die Verkaufsfläche gegenüber der gesamten Geschossfläche (oder Nutzfläche) des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist. Dabei darf die Fläche des "Fabrikverkaufs" max. 10 % der Gesamtnutzfläche, höchstens jedoch 200 m² betragen.

- 1.1.2 Innerhalb der Nutzungszone 1a sind Einzelhandelsbetriebe folgender Sortimente zulässig:
- Lebensmittel
- 1.1.3 Innerhalb der Nutzungszone 1b sind auch Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Lebensmittelbetrieben zulässig.
- 1.1.4 * Innerhalb der als Gewerbegebiet "GE" - **Nutzungszone 1** ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten und Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.1.5 * Innerhalb der als Gewerbegebiet – "GE" – Nutzungszonen **1a, 1b und 1c** ausgewiesenen Fläche sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO **Vergnügungsstätten einschließlich Diskotheken und Tanzlokalen ausnahmsweise zulässig.**

Dabei sind die nachstehend aufgeführten Anforderungen an die Errichtung von Spielhallen nach § 42 LGlüG zu beachten:

- 1. Spielhallen müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.**
- 2. Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.**
- 3. Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.**

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.2 Gebäudehöhe

Die Wandhöhe für Gebäude wird im Gewerbegebiet mit max. 12,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.



Ausnahmsweise können für untergeordnete Gebäude oder Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. Wandhöhen bis zu max. 15,00 m zugelassen werden.

Die Wandhöhe des bestehenden Nebengebäudes für den Verein innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird mit max. 6,50 m festgesetzt.

2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei Gebäuden max. 0,80 m betragen, gemessen ab Straßenoberkante (OK Achse, Straße), in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält bis Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Die Höhe der Straßen- bzw. Gehwegoberkante ist dem Straßenplanungsentwurf, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zu entnehmen. Nach der Grundwassergleichenkarte der LfU muss im Baugebiet mit einem mittleren Grundwasserhochstand (MHW) bei 175,50 m ü.NN gerechnet werden, als Grundwasserhöchststand kann 176,50 m ü.NN erwartet werden, wobei ein höheres Ansteigen jedoch nicht ausgeschlossen werden kann.

Als Gründungstiefe (Unterkante Kellersohle) wird im Baugebiet 175,50 m ü.NN festgelegt.

Die Keller im Grundwasserschwankungsbereich sind als wasserdichte Wanne auszuführen.

Da ein Bauen im Grundwasserschwankungsbereich unzulässig ist, ist eine Gründung der Gebäude unterhalb der vorgegebenen Gründungstiefe nicht zulässig. (s. auch Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Emmendingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- unter Punkt C 1.0 der Schriftlichen Festsetzungen).

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- 3.1 * Für das Gewerbegebiet (GE) – Nutzungszone 1 **und 1c** – wird die "offene" (o) Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Für das Gewerbegebiet (GE) – Nutzungszone 1a und 1b – wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, das heißt, es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge bis 70,0 m zulässig.

4 Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder (Einmündung Planstraße A / Forchheimer Straße) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

5.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 2

Die im Plan eingetragenen und mit S 2 bezeichneten Flächen (10 m breiter Geländestreifen entlang der L 113 "neu") sind von jeglicher Bebauung sowie Nebenanlagen freizuhalten.

5.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 3

Der im Plan eingetragene und mit S 3 bezeichnete Geländestreifen westlich des Verbandssammlers ist von Bebauung sowie Nebenanlagen freizuhalten, kann aber als Lagerfläche oder Flächen für Stellplätze genutzt werden.

5.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 4

Die im "Zeichnerischen Teil" als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen beiden Teilbereiche der Altlast sind von Bebauung sowie Nebenanlagen freizuhalten. Sie können aber als Lagerflächen oder Flächen für Stellplätze genutzt werden (Hinsichtlich der genauen Beschreibung der Altlast wird auf das Gutachten zur Altlast vom April 1997, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist, verwiesen).

6 Anschluss von anderen Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Zufahrtsverbot

Entlang der Landesstraße L 113 "neu" (Sasbach - Riegel) wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der Landesstraße zu den nördlich angrenzenden Grundstücken des Planungsgebietes ist nicht zulässig.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die im "Zeichnerischen Teil" als Grünfläche ausgewiesene Fläche im Bereich der Altlast ist entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 9.1 anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche ist einzuzäunen, um so unerlaubten Zutritt von Personen zu vermeiden.
- 7.2 Die im "Zeichnerischen Teil" als Grünfläche ausgewiesene Fläche um das vorhandene Regenrückhaltebecken ist entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 10.1 anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Grünfläche ist entsprechend des ausgewiesenen Baufensters die Errichtung eines Gebäudes mit der Zweckbestimmung "Vereinszwecke" zulässig.
- 7.3 Die im "Zeichnerischen Teil" als Grünfläche ausgewiesenen Flächen entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ist entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 10.2 anzulegen und zu unterhalten.
- 7.4 Die im "Zeichnerischen Teil" im Norden des Planungsgebietes ausgewiesene Fläche dient als "Vorhaltefläche" und ist als Wiese anzulegen und extensiv (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr) zu pflegen.
- 7.5 Die im "Zeichnerischen Teil" als Grünfläche ausgewiesenen Mulden (M) und Flutmulden (F) dienen zur Aufnahme und Ableitung von Regenwasser.
- * Die Mulden sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 10.8 anzulegen und zu gestalten. Die Mulden dürfen pro Gewerbegrundstück in den **Nutzungszonen 1 und 1c** max. 1 x für eine Zufahrt mit einer Maximalbreite von 6,00 m, in den Nutzungszonen 1a **und 1b** max. 1 x für eine Zufahrt mit einer Maximalbreite von 10,00 m unterbrochen werden.

8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 8.1 Im "Zeichnerischen Teil" ist das vorhandene Regenüberlaufbecken als Bestand ausgewiesen.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Die im "Zeichnerischen Teil" zum "Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesene Fläche dient als "Ausgleichsfläche" für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Bauvorhabens entstehen.

Der vorhandene Vegetationsbestand auf den vorhandenen Böschungen ist zu erhalten.

Es sind standortheimische Bäume 2. Ordnung und Sträucher als freiwachsende Gehölzgruppen zu pflanzen und zu unterhalten (s. Pflanzliste).

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Zur Entwicklung weiterer standorttypischer Lebensräume sind Teilbereiche der freien Sukzession zu überlassen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzt bzw. der Sukzession überlassenen Flächen sind als Wiesenflächen zu erhalten und extensiv mit einmaliger, abschnittsweiser Mahd pro Jahr zu bewirtschaften.

10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

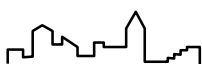
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 10.1 Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen und zu unterhalten.

Die nicht mit Gehölzen beplante Fläche ist als Wiesenfläche zu erhalten bzw. neu anzulegen und extensiv (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr) zu pflegen.

- 10.2 Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Grünfläche entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Die nicht mit Gehölzen beplante Fläche ist als Wiese anzulegen und extensiv (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr) zu pflegen.

- 10.3 Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze sind innerhalb der ausgewiesenen "Flächen mit Pflanzgeboten" alle 10 m hochstämmige Obstgehölze anzupflanzen und zu unterhalten. Die nicht mit Gehölzen beplante Fläche ist als Wiese anzulegen und extensiv (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr) zu pflegen.



- 10.4 Längs der nördlichen Planungsgebietsgrenze sind innerhalb der ausgewiesenen "Flächen mit Pflanzgeboten" einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zur Grüneinbindung und Rahmung des Baugebietes anzupflanzen. Die Pflanzung ist so dicht auszuführen, dass ein ausreichender Sichtschutz entsteht.
- Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wiese anzulegen und extensiv (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr) zu pflegen.
- 10.5 Im Bereich der öffentlichen Stellplätze (Längsparker) entlang der Erschließungsstraßen sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten mittelkronige einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Die genauen Standorte sind im Rahmen der Straßengestaltungsplanung festzulegen.
- Aus gestalterischen Gründen sind Bäume der gleichen Sorte zu verwenden.
- 10.6 Je angefangene 1000 m² Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstämme) anzupflanzen - außerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen.
- 10.7 Auf den Grundstücksflächen, die nicht für bauliche Anlagen, Lagerflächen und Erschließung genutzt werden, sind Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen durchzuführen bzw. es sind hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen. Dabei sind widerstandsfähige Lokalsorten zu verwenden. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind als Wiese anzulegen und extensiv (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr) zu pflegen.
- 10.8 Die offenen Mulden sind mit einem extensiven Grasgemisch einzusäen und möglichst extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Düngemittel und Herbiziden ist zu untersagen, ebenfalls die Verwendung von Tausalzen bei den an Versickerungsanlagen angeschlossenen Flächen.

11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 11.1 Auf der mit Pflanzbindung belegten Fläche ist der vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten, ggf. sind Nachpflanzungen durchzuführen.
- Während der Bauphase ist für ausreichende Baumschutzmaßnahmen zu sorgen.

12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 12.1 Entlang der südöstlichen Planungsgebietsgrenze ist ein Leitungsrecht "lr 1" (Kanalisation) zugunsten des Abwasserzweckverbandes ausgewiesen.
- 12.2 Entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze ist innerhalb des ausgewiesenen Pflanzstreifens ein Leitungsrecht "lr 2" (Stromversorgung) zugunsten der Badenwerk AG ausgewiesen.



- 12.3 Von der Wendeplatte aus in östlicher Richtung ist ein Leitungsrecht "lr 3" (Kanalisation) zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes ausgewiesen.
- 12.4 Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze ist ein Leitungsrecht "lr 4" (Verbandssammler) zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes ausgewiesen.

13 Flächen für Versorgungsanlagen/Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 13.1 Im Bereich der Planstraße A / Vorhalteflächen (künftige Anbindung) ist eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation für die Badenwerk AG ausgewiesen.
- 13.2 Im Bereich der Wendeplatte / Planstraße A ist eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation für die Badenwerk AG ausgewiesen.

14 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- 14.1 Für die im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Flächen gelten die in den Gutachten zu der Altlast "Nähere Erkundung E 2-3 Altablagerung Ziele 1" (Fa. Enmotec, April 1997) getroffenen Nutzungseinschränkungen (Gutachten liegt bei der Gemeinde vor.)

15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 15.1 Private Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Dafür ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden (kein Bauschutt).

16 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Esskastanie

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuss
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Heimische Stauden

Hedera helix	- Efeu
Vinca minor	- Immergrün
Nepeta-Arten	- Katzenminze
Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
Geranium-Arten	- Storchschnabel
Gräserarten	
Kräuterarten etc.	

Kletterpflanzen

Humus lupulus	- Hopfen
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein
Ungefüllte Kletterrosen	
Hedera helix	- Efeu

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können in der Ausgleichsfläche Streuobstwiese verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2 Es sind alle Dachformen zulässig.
- 1.3 Nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind auszuschließen. Insbesondere aufgrund von Alterungsprozessen, aber auch durch sauren Regen werden Metallionen gelöst, die eine Versickerung des abfließenden Wassers nicht zulassen, da mittel- und langfristig Bodenkontaminationen zu besorgen sind. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben oder Erker bleiben hierbei außer Betracht.

2 Fassadengestaltung

- 2.1 Bei Baukörpern mit einer Gebäudelänge über 20,00 m ist eine Gliederung der Fassadenlänge durch Vor- und Rücksprünge oder andere Architekturelemente vorzunehmen.
- 2.2 Bei der Gestaltung der Fassade sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

3 Werbeanlagen

- 3.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.
- 3.2 * Die Größe der Werbeanlagen für die **Nutzungszonen 1 und 1c** wird mit max. 6,00 m Länge und 0,80 m Höhe festgelegt. In der Nutzungszone 1a und 1b dürfen die Werbeanlagen nicht höher als die jeweilige Wandhöhe des Gebäudes sein.
- 3.3 Im gesamten Baugebiet dürfen freistehende Werbeanlagen eine max. Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.
- 3.4 Nicht zulässig sind im gesamten Baugebiet Werbeanlagen auf geneigten Dächern und Schornsteinen sowie oberhalb der Attika bei Flachdächern.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen

4.1 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

4.2 Die befestigten Flächen sind unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.

Die Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5 Beseitigung von Niederschlagswasser

5.1 Die öffentlichen Straßenflächen werden über ein öffentliches Mulden-Rigolensystem (im "Zeichnerischen Teil" mit M gekennzeichnet) entwässert, das zum Grundwasser hin abgedichtet ist und anschließend mit Verzögerung in den Dammgraben des Leopoldskanals geleitet wird. Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Für den Notfall ist eine Flutmulde (im "Zeichnerischen Teil" mit F gekennzeichnet) entlang der Altlasten - Fläche als Überlauf ausgewiesen.

Für das Versickern von Oberflächenwasser, welches nicht der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.99 entspricht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise und Bestimmungen des Landratsamtes Emmendingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -

1.1 Oberflächengewässer

Innerhalb des Baugebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Allerdings ist das Baugebiet vor Hochwasserereignissen der Elz durch technische Hochwasserschutzanlagen geschützt. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht eine Überflutungsfahrer beim Versagen der Schutzeinrichtung und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend gekennzeichnet.

1.2 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Regionalen Grundwasserschonbereich.

Für das Planungsgebiet liegen Aussagen zu Grundwasserständen, gemessen über einen längeren Zeitraum, vor.

Im Zuge der Altlastenerkundung "Ziele 1" wurden 7 Grundwassermessstellen eingerichtet. Bei den verschiedenen Messstellen ergaben sich Schwankungen des Grundwasserspiegels an verschiedenen Stichtagen.

Nach der Grundwassergleichenkarte der LfU muss im Baugebiet mit einem mittleren Grundwasserhochstand (MHW) bei 175,50 m ü.NN gerechnet werden, als Grundwasserhöchststand kann 176,50 m ü.NN erwartet werden, wobei ein höheres Ansteigen jedoch nicht ausgeschlossen werden kann.

1.2.1 Bauen im Grundwasser

Als Gründungstiefe (Unterkante Kellersohle) wird im Baugebiet 175,50 m ü.NN festgelegt.

Die Keller im Grundwasserschwankungsbereich sind als wasserdichte Wanne auszuführen.

1.2.2 Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der GW-Neubildung und des HW-Schutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

1.3 Wassergefährdende Stoffe

In Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten gelten zusätzliche Anforderungen und Einschränkungen durch die jeweilige Rechtsverordnung. Alle baulichen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in solchen Gebieten bedürfen der Beurteilung durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Emmendingen im jeweiligen Einzelfall.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich (s. Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung für den Brunnen Forchheim und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Emmendingen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- und Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Der anfallende Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material soweit als möglich innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Geländeauffüllungen mit aufbereitetem Bauschutt sind nur zulässig unter dauerhaft versiegelten Flächen.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

1.4 Altlasten

1.4.1 Im Planungsgebiet sind Altlasten bekannt.

Altlast "Ziele 1":

- Die Altablagerung umfasst eine Fläche von ca. 13.000 m² und besitzt ein Volumen von ca. 60.000 m³. Die durchschnittliche Mächtigkeit des Auffüllungskörpers beträgt ca. 4,5 m. Im Zentrum der Deponie werden maximale Müllmächtigkeiten von über 7 m erreicht. Das Zentrum der Deponie erhebt sich ca. 2,5 m über die umliegende Geländeoberfläche.
- Der Flurabstand im Umfeld der Deponie beträgt ca. 3,5 m, wobei die Schwankungen zwischen Grundwasserhoch- und Niedrigstand ca. 1,0 m erreichen. Große Bereiche des Deponiekörpers reichen bis in das Grundwasser.
- Das Stoffinventar der Altablagerung umfasst neben Haus- und Sperrmüll auch Industriemüll (ca. 1500 m³ Carbidschlämme).
- Die Altablagerung liegt an der östlichen Grenze der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes Forchheim. Die generelle Grundwasserfließrichtung im Ablagerungsbereich ist West.

1.4.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen - Amt für Umweltschutz zu unterrichten. Die 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.

1.5 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

4. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
5. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
6. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
7. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

8. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
9. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

1.6 Bodenschutz - Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplanten Grünanlagen und Grabeflächen benötigter Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

1.7 Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung

1. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist komplett auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Ein Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht möglich. Demnach ist auf den Grundstücken ein ausreichender Überflutungsschutz nach DIN EN 752 bzw. DWA Arbeitsblatt 118 zu gewährleisten.
2. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberboden in das Grundstück versickert wird. Die direkte unterirdische punkt- oder linienförmige Versickerung ist nicht zulässig (Schächte oder Rigolen).
3. Im Baugebiet stehen schlecht durchlässige oberflächennahe Deckschichten an. Diese Deckschichten können zum Erreichen einer ausreichenden Versickerungsrate gegen ein unbelastetes durchlässigeres Bodenmaterial mit einem kf-Wert von maximal 10E-04 m/s ausgetauscht werden.



4. Im Rahmen des durch ein Fachbüro geplanten und gefertigten Entwässerungsantrag ist nachzuweisen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet wurden. Die Prüfung des Antrages und die technische Abnahme der gebauten Entwässerungsanlagen können durch einen Sachverständigen auf Kosten der Bauherren erfolgen.
5. Fachliche und rechtliche Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten sind in den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW zu entnehmen. Die Arbeitshilfen stehen auf der Internetseite der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW) als Download zur Verfügung (www.lubw.baden-wuerttemberg.de).

Weiterhin wird auf die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und auf die DWA Regelwerke A 138 und M 153 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2 Hinweise des RP Stuttgart – Ref. Landesdenkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

2.1 Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.2 Im Planungsgebiet befinden sich archäologische Kulturdenkmale unterschiedlicher Zeitstellung. Im nördlichen Randbereich liegt ein römischer Gutshof. In diesem Bereich sind die weiteren Planungen mit dem RP Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege abzustimmen, da vor der Bebauung die relevante Fläche archäologisch untersucht werden muss. Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass im gesamten Geltungsbereich des B-Planes weitere archäologische Fundstellen untersucht werden müssen.

Das RP Stuttgart ist mind. 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das RP eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

3 Empfehlungen und Hinweise der Gemeinde Riegel

- 3.1 Die großflächigen Wandflächen der geplanten Baukörper innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.
- 3.2 Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- 3.3 Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln innerhalb der Pflege ist nicht zulässig.
- 3.4 Für die einzelnen Grundstücksentwässerungen ist ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Emmendingen durchzuführen.
Ausführungshinweise für die Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzusehen.

4 Hinweise und Bestimmungen des LRA Emmendingen - Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz

4.1 Abfallrecht - 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.: 258982.31/37, 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. Im Planungsgebiet sind Altlasten bekannt „Altlast Ziele 1“.

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 Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
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.
10. Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

Freiburg, den 16.01.2013 LIF-ba
02.08.2013
17.11.2015
03.02.2016

Riegel a. K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Jablonski, Bürgermeister

201Sch04.doc

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 20.10.2015
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Riegel a. K.,

.....

Jablonski, Bürgermeister

