

Bebauungsvorschriften

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Feuerwehrgerätehaus Krebsacker**

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr | § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Feuerwehr dienen. Zulässig sind ein Feuerwehrgerätehaus einschließlich der erforderlichen Nebenräume (z. B. Schulungs- bzw. Besprechungsräume, Technikräume und Sanitäreinrichtungen etc.) sowie Übungs- und Stellplatzflächen und die darüber hinaus erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von:

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH) und
- der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen | § 18 BauNVO

1.3.1 In der Gemeinbedarfsfläche ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 7,5 m festgesetzt.

1.3.2 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

- 1.3.3 Die minimale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) wird auf 243,60 müNNH festgesetzt.
- 1.3.4 Anlagen zur Energiegewinnung sowie technische Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 1,0 m von der äußeren Gebäudekante zurückversetzt sind.
- 1.3.5 In der Gemeinbedarfsfläche sind auf einer Fläche von 5 % der überbaubaren Fläche technisch bedingte Sonderbauten wie der Feuerwehr- / Treppenturm bis zu einer Höhe von max. 13,5 m zulässig. Der untere Bezugspunkt ist die EFH.

1.4 Grundflächenzahl | § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) darf die zulässige GRZ überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 1,0.

1.5 Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ist die Baugrenze im zeichnerischen Teil.

1.7 Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO

- 1.7.1 Offene bzw. nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche überall zulässig.
- 1.7.2 Garagen und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.7.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind überall zulässig.
- 1.7.4 Über den für Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 1.8.1 In den Grünflächen F1 sind durch Geländeprofilierungen naturnah gestaltete Retentionen zu errichten. Die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens hat gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LfU Baden-Württemberg zu erfolgen.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Entsprechend dem Planeintrag ist auf der Fläche R ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterlieger eingetragen. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der dargestellten Fläche nicht zulässig.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1.10.1 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend (Bewegungsmelder), streulichtarm und insektenverträglich (z. B. LED-Leuchten / Leuchtmittel ohne blaue und ultraviolette Lichtspektrien mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zu installieren. Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.10.2 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
- 1.10.3 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.10.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.10.5 Zum Schutz des Grundwassers sind die in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile wie Kellergeschosse und Tiefgaragen nicht zulässig. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreitet.
- 1.10.6 Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

1.11 Anpflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 1.11.1 Im Plangebiet sind pro angefangener 700 m² Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste Baumpflanzungen (Empfehlung)
Bäume 2. Ordnung (bis ca. 15 m Höhe)

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Bäume 1. Ordnung (ab 15 m Höhe)

- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Silber-Pappel (*Populus alba*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)

1.11.2 Bäume (Einzelpflanzgebot) sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Bäume sind in Baumquartiere (Mindestvolumen 12 m³, Mindestmaß Öffnung 8 m², Mindestdiefe 1,5 m) zu pflanzen. Für Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

1.11.3 Die in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut als Fettwiese mittlerer Standorte (bevorzugt Wiesendrusch) anzusäen und jährlich je nach Entwicklungszustand 1-2mal zu mähen. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.12 Zuordnungsfestsetzung | § 9 (1a) BauGB

Zum vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in die Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans durchzuführen. 39.956 Ökopunkte aus der Maßnahme „17 Amphibienschutzanlage BDH-Klinik“ werden über das Ökokonto der Stadt Waldkirch ausgeglichen und dem Eingriff auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dächer, Dachaufbauten und äußere Gestaltung | § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1.1 Als Dachformen sind nur Flach-, Pult- und Satteldächer und mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° zulässig.
- 2.1.2 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.3 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Solarmodule und Fensterflächen sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.

2.2 Einfriedungen | § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO

- 2.2.1 Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege eine Höhe von 1,80 m, gemessen ab der Geländeoberkante nach Fertigstellung der Baumaßnahme, nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt. Feste Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.2.3 Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke | § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Müllbehälterstandorte | § 74 Abs. 1 und 3 LBO

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.5 Niederspannungsfreileitungen | § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser | § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- 2.6.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück durch eine dezentrale Versickerung zu beseitigen. Diese sind nach dem DWA-Arbeitsblatt 138 zu konzipieren und zu betreiben. Das Niederschlagswasser ist über einen mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden zu versickern. Die Mächtigkeit des Sickerraumes muss mindestens 1 m, bezogen auf den Grundwasserstand (MHW), betragen (vgl. DWA-Arbeitsblatt 138).
- 2.6.2 Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser kann alternativ auch über Filtersubstratrinnen bzw. Versickerungsrinnen versickert werden.
- 2.6.3 Als Ergänzung oder Alternative kann das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser auch in einer Regenwassernutzungsanlage gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik auszuführen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG Mauracherberg - Teninger Allmend“ (LUBW Nr.: 316-360). Auf die Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

4.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Bewertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik und Landschaftsbau“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen. Zur Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, nachweislich verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z. B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise). Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

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

4.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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).

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.2 Hochwasser

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) befindet sich das Plangebiet in Überflutungsflächen der Häufigkeit HQextrem (Abb. 1). Dies bedeutet, dass im Bereich der Feuerwehr seltener als alle 100 Jahre Hochwässer zu erwarten sind. Ein Planungs- und/oder Bauverbot wird dadurch nicht begründet. Es wird jedoch eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

In Hochwasserrisikogebieten (HQextrem) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der zuständigen Behörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.

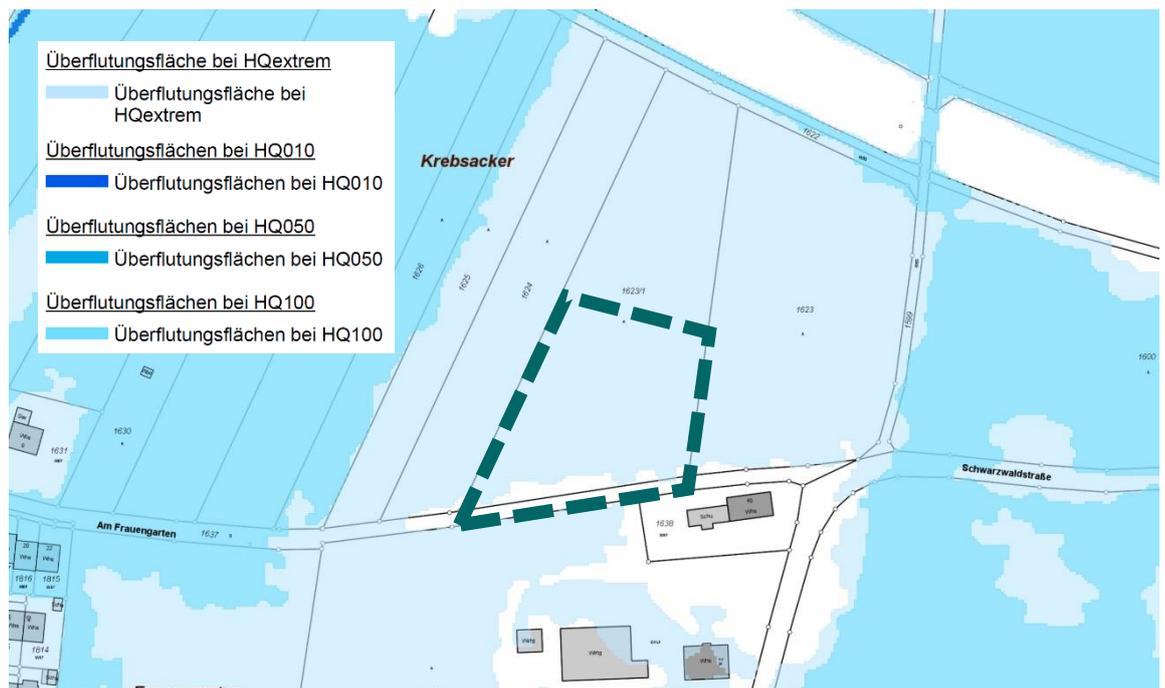


Abb. 1: Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2022)

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.

Aufgrund des verbleibenden Hochwasserrisikos muss damit gerechnet werden, dass nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für die Gebäude gewährt wird.

4.3 Starkregen

In der Abwägung ist ebenso wie das Thema Hochwasser auch die potentielle Gefahr durch Starkregen mit zu beachten.

4.4 Abfall

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u. a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

Anfallender Bauschutt (z. B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u. a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen von Verfüllungen sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

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 und unbelasteten Böden ist unzulässig.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet werden (sogenannter Erdmassenausgleich).

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

4.5

Hinweise des Regierungspräsidiums Stuttgart | Kampfmittelbeseitigung

Regierungspräsidium Stuttgart | Ref. 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW | Pfaffenwaldring 1 | 70569 Stuttgart

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-

)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

4.6 Hinweis des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges. Dieses wird im Plangebiet von Hochflutlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

4.8 Grundwasser

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und

§ 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig. Zur Beschreibung der Grundwasser- /Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

Große Kreisstadt Waldkirch, den __.__._____

(Siegel)

Michael Schmieder
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Großen Kreisstadt Waldkirch übereinstimmen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den ____.

(Siegel)

Michael Schmieder
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Elztäler Wochenbericht bzw. des Aushangs am Rathaus war der ____.

Große Kreisstadt Waldkirch, den ____.

(Siegel)

Michael Schmieder
Oberbürgermeister

Verfasser:

fsp.stadtplanung mit Sören Radigk

Stadt Waldkirch | Dezernat IV - Planen, Bauen und Umwelt | Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr