



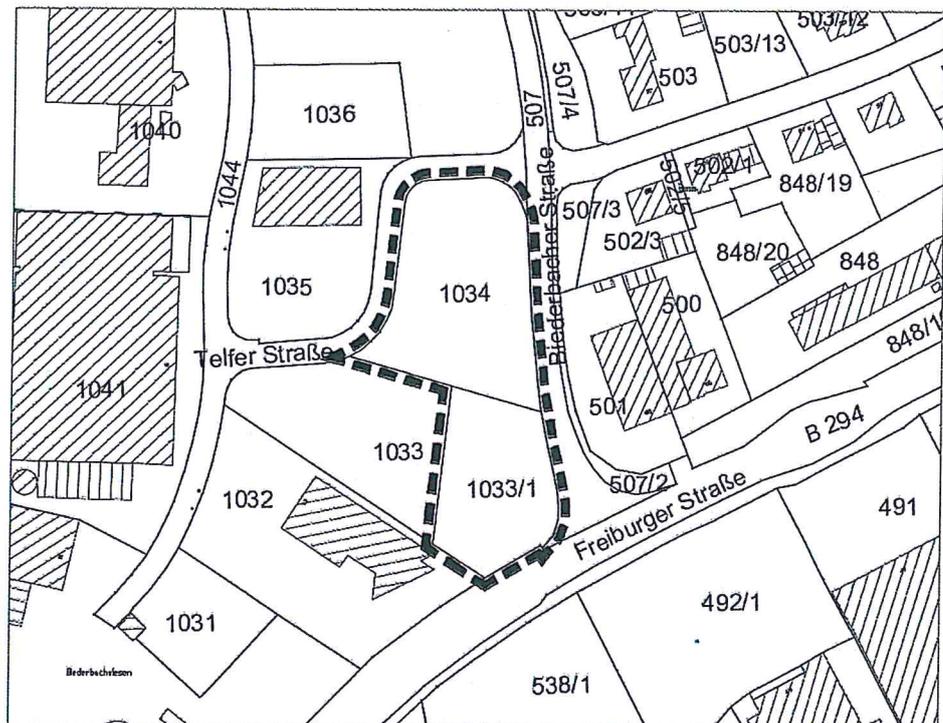
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Biederbachwiesen - Sondergebiet Tankstelle“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften
Begründung mit Umweltbelangen
Verkehrsuntersuchungen
Schallimmissionsprognose

Stand: 20.07.2021

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

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

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Sondergebiet „Tankstelle“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet Tankstelle dient der Unterbringung einer Tankstelle und dem Betrieb einer Tankstelle dienenden Einrichtungen und Nebenanlagen.

1.1.2 Zulässig sind:

- eine Tankstelle,
- Tankstellen-Shop mit Bistro
- dem Betrieb einer Tankstelle dienende Einrichtungen und Nebenanlagen, z.B. Wasch- und Reinigungsanlagen für Lkw und Pkw, sanitäre Einrichtungen, Lagerräume, E-Ladesäulen, Münzstaubsauger, Reifenluftdruckprüfer, Werbe- und Preismasten,
- Stellplätze.

1.1.3 Der Tankstellen-Shop darf eine Verkaufsfläche von max. 150 m² aufweisen. Die Grundfläche von Tankstellenshop und integrierten Bistro darf maximal 250 m² aufweisen.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH).

1.2.2 Die zulässige GRZ darf durch die Errichtung von Wegen und Stellplatzflächen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

1.2.3 Oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhe der Biederbacher Straße (L 101) in der Mitte der Straße (Stra-

ßenachse), gemessen an der Mitte der, der Biederbacher Straße zugewandten Gebäudefassade, gemessen senkrecht zur Straße.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden definiert durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

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

1.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Fahrrad- und Pkw-Stellplätze, E-Ladestationen und Serviceplätze (z.B. für Münzstaubsauger und Reifenluftdruckprüfer) sind im gesamten Baugebiet, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Carports sind definiert als überdachte Stellplätze mit an mindestens 3 Seiten unverschließbaren Öffnungen.

1.5.2 Die maximale Höhe von Garagen und Carports beträgt 5,0 m. Der untere Bezugspunkt der maximalen Höhe ist die der Mitte der Garage bzw. des Carports nächstgelegene Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der maximalen Höhe ist der höchste Punkt der Garage bzw. des Carports.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb des Baufensters innerhalb des Sondergebiets zulässig. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (wie z.B. Werbeanlagen) müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.6.2 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig. Sie müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung als von einer Bebauung freizuhaltenden gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Grundstückszufahrten und Lichtmasten, Verkehrsschilder sind zulässig.

1.8.2 Baum- und Strauchpflanzungen sind zulässig, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe nicht verdecken.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag ist die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (Stadt Elzach) zu belasten. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

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

1.10.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.10.2 Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (z.B. Schmieröle) im Bereich der gewerblichen Wirtschaft müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

1.10.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

1.11 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist je ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, heimischer Einzelbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 1.11.6) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (z.B. Leitungen, Zufahrten etc.) um max. 3,0 m verschoben werden. Die Baumgruben müssen eine Größe von mind. 12,0 m³ aufweisen. Die Größe offener Baumscheiben darf 6,0 m² pro Baum nicht unterschreiten, in Ausnahmefällen, bei denen dies nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,2 m tiefe Baumgrube gemäß dem aktuellen Stand der Vegetationstechnik anzulegen.

1.11.2 Je angefangener 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein Strauch gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 1.11.6) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Im Bereich der privaten Grünfläche dürfen Sträucher dauerhaft eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

1.11.3 Auf der in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünfläche ist eine Fettwiese (Saatgut regionaler Herkunft) oder ein artenreicher Staudensaum zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

1.11.4 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

1.11.5 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt: Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Artenliste im Anhang nachzupflanzen.

1.11.6 Pflanzliste

Bäume:

Eher schwach- bis mittelwüchsige Obstbaumsorten bzw. veredelte Obstbaumsorten auf eher schwach- bis mittelwüchsiger Unterlage

Ältere Obstbaumsorten als Nieder- oder Mittelstamm

Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Echte Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer von 0° bis 5° oder als flachgeneigte Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 35° auszubilden.
- 2.1.2 Als Dacheindeckungsmaterialien sind bei Dächern mit einer Dachneigung von über 15° ausschließlich rote bis braune, oder graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.4 Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen. Aufgeständerte Flachdächer (z.B. Tankstellendach) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 2.1.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.2 Werbeanlagen

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden oder Dächern sind bis zu einer Größe von jeweils max. 10,5 m² (Euronorm) zulässig. In der Summe dürfen sie 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über der realisierten Gebäudehöhe zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern und Preisinformationstafeln sind nur bis zu einer Größe von jeweils 20 m² (Summe je Ansichtsfläche der einzelnen Anlage) zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
- 2.2.4 Fahnen sind bis zu einer Höhe von 10 m und einer Größe von jeweils 6 m² (Abmessung der Fahne) zulässig.
- 2.2.5 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen) nicht gefährden.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die unbebauten und nicht als Stellplatz, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen 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).

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Feste Einfriedungen wie Mauern o.ä. dürfen eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Im Bereich der Grundstücksein- und Ausfahrten ist eine ausreichende Anfahrtsicht zu gewährleisten.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

2.4.3 Feste Einfriedungen wie Mauern sind aus Naturstein oder begrünten Gabionen herzustellen.

2.4.4 Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

3 HINWEISE

3.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb einer HQ_{extrem}-Fläche. Mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die seit 5. Januar 2018 in Kraft ist, wurden im § 78b für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) weiterführende Anforderungen hinsichtlich der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen festgelegt. Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀ (blau) und HQ_{extrem} (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Stand 22.04.2020

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden. Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:

<https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) 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, Referat 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.

3.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auensand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

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.
- Bodenerbeiten 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- 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.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder

erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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 des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

Der bei den Tiefbauarbeiten anfallende Erdaushub kann eine Abfallrelevanz darstellen. Überschussmassen können u. U. auf einer der Erdaushubdeponien des Landkreises entsorgt werden. Nähere Auskünfte erteilt die Abfallwirtschaft des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald (ALB). Zur Entlastung der Erdaushubdeponien wird empfohlen, den anfallenden Bodenaushub innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwerten. Zur Sicherstellung einer nach KrWG ordnungsgemäßen Verwertung/Deponierung andernorts sind Überschussmassen im Allgemeinen auf die Parameter der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) zu untersuchen, ansonsten sind die Untersuchungsparameter mit dem jeweiligen Entsorger abzusprechen. Es wird empfohlen, einen Gutachter zur Klärung der Abfallfrage hinzuzuziehen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.5 Grundwasser

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Gründung unterhalb der aktuellen Geländehöhe (z.B. Gebäude oder Lageranlagen) ist

die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig. Für Gründungen unterhalb des MHW und für Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

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.

3.6 Abwasser

Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in den Biederbach eingeleitet, eine zentrale Vorbehandlung ist nicht vorhanden. Für das anfallende Niederschlagswasser des Vorhabens ist in jedem Falle eine entsprechende Vorbehandlung erforderlich, wir bitten dies in der Bau- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

3.7 Kabel

Hinsichtlich der Kabeltrassen innerhalb des Neubaugebiets wird um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

Elzach, den 27.07.2021

Roland Tibi, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fanle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 74098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Elzach übereinstimmen.

Elzach, den 27.07.2021

Roland Tibi
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 29.07.2021

Elzach, den 29.07.2021

Roland Tibi
Bürgermeister

