

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

zum Bebauungsplan

"Industrie- und Gewerbepark DYNA5"

mit örtlichen Bauvorschriften

des Zweckverbandes Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg (Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Industriegebiet - "GI (GI 1 und GI 2)" (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6, 8 und 9 BauNVO)

1. Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 1.2 Tankstellen.

2. Nicht zulässig sind:

- 2.1 Die Verbrennung von Altholz der Altholzkategorie A III und A IV nach der Altholzverordnung vom 15.08.2002 (BGBl. I S. 3302), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626), ist auf den Flächen GI 1 und GI 2 verboten.

2.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Sortimentsliste (aus „Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim“ 08/2010).

kurzfristiger Bedarf

- Nahrungs- und Genussmittel:
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei / Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)
- Reformwaren
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Apothekerwaren inkl. freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schnittblumen

mittelfristiger Bedarf

- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel, Sortimentsbuchhandlung
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und –Münzen
- Herren, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Sportbekleidung und -schuhe

langfristiger Bedarf

- Nähmaschinen und Zubehör
- Elektrokleingeräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software und CDs
- Unterhaltungselektronik
- Sportartikel (kleinteilig)
- Baby- und Kleinkindartikel
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Akustik-, Optikbedarf (z. B. Brillen, Linsen, Lupen)
- Uhren, Schmuck

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2010

2.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.4 Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment

2.5 Bordelle oder bordellähnliche Betriebe

2.6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Ausnahmsweise zulässig sind:

- 3.1 bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führen, der Verkauf aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich gemäß der unter Ziffer 2.2 aufgeführten Sortimentsliste auf einer Fläche von max. 10 % bis max. 200 m² der Gesamtverkaufsfläche.
- 3.2 Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten gemäß der unter Ziffer 2.2 aufgeführten Sortimentsliste, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Die Verkaufsfläche darf max. 10 % bis max. 200 m² der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes betragen.

1.1.2 Gliederung des Industriegebietes GI (GI 1 und GI 2) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Industriegebiet GI wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften im Verhältnis zum Industriegebiet „Wolfsmatten“ der Stadt Ettenheim gegliedert.

In den Teilgebieten GI 1 und GI 2 sind Betriebe und Anlagen nach A 1.1 Nr. 1 Allgemein zulässig, insofern

- a) diese an den maßgeblichen Immissionsorten in den Teilgebieten GE 1a – GE 14 und GI 1 – GI 2 die Anforderungen der TA-Lärm 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt (GMBl.) 1998 Nr. 26 erfüllen,
- und
- b) deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen im Hinblick auf alle sonstigen maßgeblichen Immissionsorte, die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 (Beuth Verlag) - einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2 - weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiete	Emissionskontingente LEK, Tag (6.00 22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	Emissionskontingente LEK, Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m ²
GI 1	59	57
GI 2	59	57

Tabelle 1 Emissionskontingent LEK für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Industriegebiet GI (GI 1 - GI 2) festgesetzten Flächen an.

Die Emissionskontingente LEK gem. Tabelle 1 erhöhen sich für die Richtungssektoren I, II und III, mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert: 3410081,70, Hochwert: 5348788,13, um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente LEK,zus.

Teilgebiete	Zusatzkontingent (LEK,zus) in dB(A)					
	Richtungssektor I von 25°* bis 150°		Richtungssektor II von 332°* bis 25°		Richtungssektor III von 150°* bis 332°	
	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
GI 1 - GI 2	0	0	0	1	0	1

* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Tabelle 2 Zusatzkontingente LEK,zus für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m² für die Richtungssektoren I, II, III

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth Verlag), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren LEK,i durch LEK,i + LEK,zus j zu ersetzen ist.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5, DIN 45691 (Beuth Verlag) auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691 (Beuth Verlag), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten in den Richtungssektoren II und III am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Anlagen oder Betriebe ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist.

Die aufgeführten DIN-Normen können beim Stadtplanungsamt der Stadt Ettenheim eingesehen werden.

Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. wenn zulässig im Kenntnissgabeverfahren zu erbringen.

1.2.1 Gewerbegebiet - "GE (GE 1a – GE 14)"
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6, 8 und 9 BauNVO)

1. Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen,

2. Nicht zulässig sind:

- 2.1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Sortimentsliste (aus „Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim“ 08/2010)

kurzfristiger Bedarf

- Nahrungs- und Genussmittel:
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei / Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)
- Reformwaren
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Apothekerwaren inkl. freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schnittblumen

mittelfristiger Bedarf

- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel, Sortimentsbuchhandlung
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und –Münzen
- Herren, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Sportbekleidung und -schuhe

langfristiger Bedarf

- Nähmaschinen und Zubehör
- Elektrokleingeräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software und CDs
- Unterhaltungselektronik
- Sportartikel (kleinteilig)
- Baby- und Kleinkindartikel
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Akustik-, Optikbedarf (z. B. Brillen, Linsen, Lupen)
- Uhren, Schmuck

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2010

- 2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2.3 Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment
- 2.4 Bordelle oder bordellähnliche Betriebe
- 2.5 Vergnügungsstätten jeglicher Art

- 2.6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Ausnahmsweise zulässig sind:

- 3.1 Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Wettbüros in der Nutzungszone GE 5a.
- 3.2 bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führen, der Verkauf aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich gemäß der unter Ziffer 2.1 aufgeführten Sortimentsliste auf einer Fläche von max. 10 % bis max. 200 m² der Gesamtverkaufsfläche.
- 3.3 Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten gemäß der unter Ziffer 2.1 aufgeführten Sortimentsliste, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Die Verkaufsfläche darf max. 10 % bis max. 200 m² der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes betragen.

1.2.2 Gliederung des Gewerbegebietes GE (GE 1a – GE 14) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Gewerbegebiet GE wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach der Art. 6 der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften im Verhältnis zum Gewerbegebiet „Radackern I“ der Stadt Ettenheim gegliedert.

In den Teilgebieten GE 1a bis GE 14 sind Betriebe und Anlagen nach A 1.2 Nr. 1 Allgemein zulässig, insofern

- a) diese an den maßgeblichen Immissionsorten in den Teilgebieten GE 1a - GE 14 und GI 1 – GI 2 die Anforderungen der TA-Lärm 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt (GMBL.) 1998 Nr. 26 erfüllen,
- und
- b) deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen im Hinblick auf alle sonstigen maßgeblichen Immissionsorte, die in der nachfolgenden Tabelle 3 genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 (Beuth Verlag) - einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 4 - weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiete	Emissionskontingente LEK, Tag (6.00 22.00 Uhr) in dB(A)/m²	Emissionskontingente LEK, Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²
GE 01a	62	49
GE 01b	62	52
GE 02a	62	53
GE 02b	62	54
GE 03	60	46
GE 04	61	40
GE 05a	65	40
GE 05b	65	55
GE 06	61	40
GE 07	64	40
GE 08a	61	51
GE 08b	61	50
GE 08c	61	51
GE 09	58	30
GE 10	56	30
GE 11	58	30
GE 12	65	48
GE 13	65	40
GE 14	65	40

Tabelle 3 Emissionskontingent LEK für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet GE (GE 1a - GE 14) festgesetzten Flächen an.

Die Emissionskontingente LEK gem. Tabelle 1 erhöhen sich für die Richtungssektoren I, II und III, mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert: 3410081,70, Hochwert: 5348788,13, um die in der Tabelle 4 genannten Zusatzkontingente LEK_{zus} .

Teilgebiete	Zusatzkontingent (LEK_{zus}) in dB(A)					
	Richtungssektor I von 25°* bis 150°		Richtungssektor II von 332°* bis 25°		Richtungssektor III von 150°* bis 332°	
	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)
GE 1a – GE 14	0	0	2	3	6	4

* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Tabelle 4 Zusatzkontingente LEK_{zus} für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m² für die Richtungssektoren I, II, III

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth Verlag), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus j}$ zu ersetzen ist.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5, DIN 45691 (Beuth Verlag) auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691 (Beuth Verlag), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten in den Richtungssektoren II und III am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Anlagen oder Betriebe ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich durch Baulast ausgeschlossen ist.

Die aufgeführten DIN-Normen können beim Stadtplanungsamt der Stadt Ettenheim eingesehen werden.

Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. wenn zulässig im Kenntnissgabeverfahren zu erbringen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.1.2 Auf die Festsetzung Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 als Gebäudehöhe GH wird festgesetzt

- in der Nutzungszonen GE 1a – 3, GE 13 – GE 14 max. 18,00 m

- in der Nutzungszonen GI 1, GE 4 – GE 12 max. 20,00 m

- in der Nutzungszonen GI 2 max. 25,00 m

2.2.2 In der Nutzungszone GI 1 wird die max. Höhe von Silos jeglicher Art mit max. 28,0 m, in der Nutzungszone GI 2 mit max. 36,00 m festgesetzt.

2.2.3 Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen ab dem jeweils höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum obersten Abschluss der Gebäude. Bei Eckgrundstücken zählt das höchste Maß der angrenzenden Verkehrsfläche.

2.3 Untergeordnete Bauten oder Bauteile

2.3.1 In den Nutzungszonen GE 1a – GE 14 kann ausnahmsweise für untergeordnete Bauten und Bauteile, wie Aufzüge, Kräne; Schornsteine etc. eine Höhe in bis max. 3,0 m, über der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen zugelassen werden.

2.3.1 In den Nutzungszonen GI 1 – GI 2 kann ausnahmsweise für untergeordnete Bauten und Bauteile, wie Aufzüge, Kräne etc. eine Höhe in bis max. 10,0 m, bei Schornsteinen bis max. 20,0 m über der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen zugelassen werden.
Dies gilt nicht für Silos nach A 2.2.2.

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

- 3.1 Für das Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) wird die "abweichende" (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

4.0 Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie in öffentlichen Grünflächen, sofern diese Nebenanlagen der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen.

5.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Die in der Planzeichnung am nördlichen Rand des Planungsgebietes mit der Funktion "Regenrückhaltebecken" als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung A 7.3 anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche die für die Entwässerung bzw. Energieversorgung (einschl. Gasversorgung) notwendigen Einrichtungen wie Pumpwerke bzw. Trafostationen.
- 5.2 Die in der Planzeichnung am westlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zur Autobahn ausgewiesene 10 m bis 15 m breite öffentliche Grünfläche ist entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzung A 10.3 als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten. Jegliche Art von Flächenversiegelung ist unzulässig.
- 5.3 Die in der Planzeichnung am südlichen Rand des Geltungsbereiches ausgewiesene 5,0 m (westlicher Teil) bzw. 10,0 m (östlicher Teil) breite private Grünfläche ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung A 7.1, A 7.2, A 7.3 und A 7.4 sowie A 10.1 und A 10.2 als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten. Jede Art von Flächenversiegelung ist unzulässig.

6.0 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 6.1 Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist im "Zeichnerischen Teil" innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken bzw. -graben vorgesehen.
Die verbleibende Grünfläche ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung A 7.3 anzulegen und zu unterhalten.

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

- 7.1 Auf der im zeichnerischen Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs mit M1.1 bezeichneten Fläche ist ein Biotopkomplex aus einer zweireihigen Hecke und einer Saumflur aus Gräsern und Hochstauden herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Die Saumflur ist bandförmig in 5 m Breite am Südrand der 10 m breiten Fläche M1.1 durch Ansaat von Saatgut artenreicher Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft herzustellen. Die Saumflur ist durch zweijährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen. Die Mahd erfolgt jährlich auf der Hälfte der Fläche im Zeitraum 2. Junihälfte. Von Jahr zu Jahr erfolgt ein räumlicher Wechsel zwischen der zu mähenden Teilfläche und der nicht zu mähenden Teilfläche. Die zweireihige Hecke aus Bäumen und Sträucher ist gemäß Festsetzung A 10.1 am Nordrand der Fläche M1.1 anzupflanzen.
- 7.2 Auf der im zeichnerischen Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs mit M1.2 bezeichneten Fläche ist ein Biotopkomplex aus einer zweireihigen Hecke aus Bäumen und Sträucher gemäß Festsetzung A 10.1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- 7.3 Auf der im zeichnerischen Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs mit M2.1 bezeichneten Fläche ist ein Biotopkomplex aus einer Hecke und einer Saumflur aus Gräsern und Hochstauden herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Die Saumflur ist bandförmig in 2 m Breite am Südrand der Fläche M2.1 durch Ansaat von Saatgut aus artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft herzustellen. Die Saumflur ist jedes zweite Jahr durch Mahd in der 2. Junihälfte zu pflegen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die einreihige Hecke aus Sträuchern ist gemäß Festsetzung A 10.2 am Nordrand der Fläche M2.1 anzupflanzen.
- 7.4 Auf der im zeichnerischen Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs mit M2.2 bezeichneten Fläche ist ein Biotopkomplex aus einer einreihigen Hecke aus Sträuchern gemäß Festsetzung A 10.2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

8.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Das im zeichnerischen Teil im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes zwischen der inneren Erschließungsstraße und der öffentlichen Grünfläche (Regenrückhaltebecken) dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „gr + fr + lr 1“ ist zugunsten der Stadt Ettenheim, der Stadt Mahlberg sowie des zuständigen Versorgungsträgers (Kanal, Wasser, Energie) zu sichern. Dieser Bereich muss jederzeit zugänglich sein um event. Maßnahmen an den Leitungen durchführen zu können. Er darf insbesondere nicht durch Gebäude überbaut werden.

9.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb der in dem Inselplan der Planzeichnung mit SM1, SM2, SM3 und SM4 bezeichneten Flächen, sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-01:2016-07 (Beuth Verlag) mindestens gemäß den Anforderungen der in den nachfolgenden Tabelle zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109-01:2016-07 (Beuth Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109-02:2016-07 (Beuth Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2016-07 Tabelle 7 erf. R' _{w,ges} des Außenbauteils in dB	
			Bürräume ^a und ähnliches	Aufenthaltsräume von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
	[]	[]		
SM 1	IV	66 bis 70	35	40
SM 2	V	71 bis 75	40	45
SM 3	VI	76 bis 80	45	50
SM 4	VII	> 80	50	_ ^b
a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

Tabelle 5 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2016-07

Wird zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-01:2016-07 (Beuth Verlag) reduziert werden.

Von den Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

9.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109-01:2016-07 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

9.3 Die aufgeführten DIN-Normen können beim Stadtplanungsamt der Stadt Ettenheim eingesehen werden.

10.0 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist.

10.1 Die im zeichnerischen Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs ausgewiesene 10 m breite private Grünfläche ist an ihrem Nordrand als zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben. Ersatzweise sind Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 7 zulässig. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch (60/100, 1 x v. o.B.) anzupflanzen. Je 12 lfm Hecke ist ein mittelgroßer Laubbaum (STU 18/20) anzupflanzen.

Je angefangene 50 lfm Hecke ist ein für naturnahe Pflanzungen geeigneter Baum oder mehrstämmiger Strauch mit mehr als 29 cm Stammumfang (STU 30/40) anzupflanzen. Als für naturnahe Pflanzungen geeignete Bäume oder mehrstämmige Sträucher sind solche Gehölze zulässig, die im Rahmen der Baufeldfreimachung im lokalen Umfeld gewonnen und mit robuster Technik wie z.B. Schaufelbagger verpflanzt werden können. Zur Auswahl geeigneter Bäume aus der Baufeldfreimachung im lokalen Umfeld ist eine landschaftsökologisch fachkundige Person hinzuzuziehen.

- 10.2 Die in der Planzeichnung am südlichen Rand des Geltungsbereichs ausgewiesene 5 m breite private Grünfläche ist an ihrem Nordrand als einreihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben. Ersatzweise sind Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 7 zulässig. Die Sträucher (60/100, 1 x v. o.B.) sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m anzupflanzen. Je 15 lfm Hecke ist ein mittelgroßer Laubbaum (STU 18/20) anzupflanzen. Je angefangene 50 lfm Hecke ist ein für naturnahe Pflanzungen geeigneter Baum oder mehrstämmiger Strauch mit mehr als 29 cm Stammumfang (STU 30/40) anzupflanzen.

Als für naturnahe Pflanzungen geeignete Bäume oder mehrstämmige Sträucher sind solche Gehölze zulässig, die im Rahmen der Baufeldfreimachung im lokalen Umfeld gewonnen und mit robuster Technik wie z.B. Schaufelbagger verpflanzt werden können. Zur Auswahl geeigneter Bäume aus der Baufeldfreimachung im lokalen Umfeld ist eine landschaftsökologisch fachkundige Person hinzuzuziehen.

- 10.3 Die im zeichnerischen Teil am westlichen Rand des Geltungsbereichs ausgewiesene 10 m bis 15 m breite öffentliche Grünfläche ist mit einer zweireihigen, Nord–Süd-verlaufenden Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben. Ersatzweise sind Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 7 zulässig. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch (60/100, 2 x v.o.B.) anzupflanzen. Innerhalb der Grünfläche ist östlich der Hecke eine Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Dazu erfolgt eine Einsaat mit Saatgut von artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft. Die Extensivwiesenflächen sind jährlich zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren.

- 10.4 Entlang der inneren Erschließungsstraße sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten großkronige heimische Laubbäume gemäß beigefügter Artenliste (STU 18/20) anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind möglich. Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zulässig.

- 10.5 Auf jedem privaten Grundstück ist je angefangene 600 m² Industrie- und Gewerbegebietsfläche 1 einheimischer groß- oder mittelkroniger Laubbaum (STU 18/20) gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zulässig. Anstelle der Baumpflanzungen kann ersatzweise die Pflanzung von Feldhecken gemäß 7.1 erfolgen.

Dabei kann 1 Baum durch 60 m² Feldhecke ersetzt werden. Als Bestandteile der Feldhecke sind Bäume, Sträucher und Hochstaudenfluren anzurechnen. Innerhalb der Grünfläche muss die von Gehölzen eingenommene Fläche mindestens 50 von Hundert betragen.

- 10.6 Bei einer Neuanlage von Parkierungsflächen auf privaten Baugrundstücken ist pro 8 Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (STU 18/20) gleichmäßig angeordnet zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Bäume auf den Parkierungsflächen werden auf die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken angerechnet. Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zulässig.

11.0 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 11.1 Der im zeichnerischen Teil im Nordwesten des Plangebietes mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der zum Erhalt festgesetzte Bestandsbaum ist bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:

- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.
- Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.

Die Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

12.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 12.1 Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis von ca. 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

Artenliste

Großkronige Bäume, Bäume 1. Ordnung, für Baugrundstücke und entlang der Erschließungsstraßen:

Tilia cordata 'Greenspeere'	Stadt-Linde
Platanus acerifolia	Platane
Quercus cerris	Zerreiche

Mittelkronige Bäume, Bäume 2. Ordnung: für private und öffentliche Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Punus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Grundwasserschutz

Bauen im Grundwasser

Entsprechend gemittelt aus den bis 1995 vorliegenden Werten der drei nächstgelegenen Meßstellen 112.067, 115.067 und 116.067 beträgt der mittlere (höchste) Grundwasserstand innerhalb des Planungsgebietes

- am nördlichen Rand/Nähe Zufahrt 161,36 (164,38) m ü.NN bei einer Geländehöhe von ca. 164,73 m ü.NN.; der Grundwasserschwankungsbereich beträgt ca. 160,60-161,95 m ü.NN.
- sowie am westlichen Rand 161,50 (164,55) m ü.NN. bei einer Geländehöhe von ca. 165,20 m ü.NN.; der Grundwasserschwankungsbereich beträgt ca. 160,70-162,05 m ü.NN.
- sowie am südwestlichen Rand 161,50 (164,55) m ü.NN. bei einer Geländehöhe von ca. 165,20 m ü.NN.; der Grundwasserschwankungsbereich beträgt ca. 160,70-162,05 m ü.NN.

Der höchste Wert wurde jeweils 1983 gemessen. Seither wurde kein annähernd so hoher Wert mehr gemessen.

Um evt. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Grundwassersituation (z.B. Grundwasserstände, -fließrichtung, Flurabstände, Mächtigkeit der Decklage) und die Auswirkungen (z.B. Grundwasseranstieg, -umleitung) der vorgesehenen Bebauung ist ausführlich zu beschreiben.

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden.

Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist zu beachten, dass ungeklärte und engräumig wechselnde geologische Verhältnisse vorliegen, die eine separate Standortbeurteilung erfordern.

2. Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – (Stand März 2010).

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist im gesamten Planungsgebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis einzuholen.

Bauplanung und Betrieb muss entsprechend dem ATV A 138 erfolgen.

3. Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Die Errichtung 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 aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

4. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässern gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

5. Altlasten

Derzeit liegen seitens der Behörden keine Erkenntnisse bezüglich Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. 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.

Im Rahmen der Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis wurde die Altablagerung "Kiesgrube Rittmaten", Fl.st.Nr. 926 und 927 auf der Gemarkung Orschweier der Stadt Mahlberg, erhoben. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die von 1960 bis 1980 mit Bauschutt, Straßenaufbruch und Erdaushub verfüllt wurde.

Die Altablagerung wurde bei einer Vorklassifizierung am 18.02.1997 auf Beweismiveau BN 0 in "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Lt. Bebauungsplanunterlagen ist beabsichtigt, die Ablagerungsflächen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet auszuweisen. Hierbei handelt es sich um eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung. Die demzufolge erforderlichen Erkundungs-/Untersuchungsmaßnahmen wurden durch die Ingenieurgesellschaft für Luft-, Abgas-, Bodenanalytik und Umweltfragen (ILU), Heitersheim, durchgeführt und mit Bericht Nr. 09-1202/99 vom 22.12.1999 und 19.02.2000 dokumentiert. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und teilweise Schrott (Autoteile) abgelagert wurde. Bei den im Labor untersuchten Bodenproben wurden keine Belastungen festgestellt, die hinsichtlich des Wirkungspfadendes Boden-Mensch und Boden-Grundwasser einen weiteren Erkundungsbedarf erfordern.

Die Altablagerung "Kiesgrube Rittmatten" wird hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" nach Durchführung einer Orientierenden Erkundung auf Beweisniveau BN 2 unter Berücksichtigung der derzeitigen und künftigen (Industriegebiet) Nutzung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Aus der Sicht der Altlastenbearbeitung ist folgendes zu beachten:

1. Die Altablagerungsfläche ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu kennzeichnen.
2. Erdarbeiten (Tiefbauarbeiten) im Bereich der Altablagerung sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Büro gutachterlich zu begleiten.
3. Eine Abfuhr von unbelastetem Erdaushub ist nur dann zulässig, wenn der unbelastete Erdaushub verwertet wird oder - falls dies nicht möglich ist - die Entsorgung auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie erfolgt.
4. Fallen im Bereich der Altablagerung Bauschuttmaterialien bzw. Straßenaufbruchmaterial an, sind diese zu trennen und soweit als möglich einer Verwertung (zugelassene Recyclinganlage) im Sinne von § 5 Abs. 2 Satz 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zuzuführen.

Die Altablagerung liegt im Westen des Planungsgebietes und ist entsprechend gekennzeichnet.

6. Kulturdenkmal / Bodenfunde

Im Bereich 250 m südöstlich des Planungsgebietes befinden sich Hinweise auf ur- bzw. frühgeschichtliche Siedlungsbefunde.

Das Regierungspräsidium Freiburg/ Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

7. Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offenburg mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

8. Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

9. Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

10. Hinweis der DB AG

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

11. Hinweis des Landesamtes für Geologie zur Geotechnik

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

Freiburg, den 01.12.2011
geändert 21.02.2012
16.07.2012
14.10.2013
23.06.2017
30.11.2017
07.03.2018
30.07.2018

Ettenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg im Breisgau
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

für die schalltechnischen Inhalte



KOHNEN BERATER & INGENIEURE GMBH & CO. KG
Herrenstraße 7
67251 Freinsheim
www.kohnen-gmbh.de

für das Thema Geruch / Staub

iMA Richter & Röckle GmbH & Co KG
Eisenbahnstr.43
79098 Freiburg

für die naturschutzfachlichen Inhalte

faktorgruen

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

Merzhauser Straße 110
79100 Freiburg

Tel.: 0049 (0) 761 - 707 647 - 37
Fax: 0049 (0) 761 - 707 647 - 50
www.faktorgruen.de

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister
und Vorsitzender des Zweckverbandes
Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg