

Projekt: **Bebauungsvorschriften**
zur Aufstellung des Bebauungsplans „Untermatten“, Gemarkung
Dottingen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen
(Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“)

Planungsstand: 17.06.2021 (Entwurf) red. geändert am 11.06.2021

Kommune: Gemeinde Ballrechten Dottingen
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Patrick Becker
Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele
Engesserstraße. 4a, 79108 Freiburg

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert §§ 5 und 102a durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019, S. 313).

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

1.2 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO nach dem beigefügten Abstandserlass 2007 (siehe Anlage 1) wie folgt gegliedert:

Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007– SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können Betriebe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere geeignete Weise die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind.

1.3 Nicht zulässig im Gewerbegebiet sind:

- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO.
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von unselbständigen Verkaufsstätten im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben, soweit Waren aus eigener Herstellung oder Montage auf einer Fläche verkauft werden, die der betrieblichen Geschossfläche deutlich untergeordnet ist. Als deutlich untergeordnet beurteilt wird eine

Verkaufsfläche von maximal 10 % der genehmigten Geschossfläche, maximal jedoch 100 m². Solche unselbstständigen Verkaufsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden.

- Bordelle und bordellartige Betriebe

1.4 Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Ausgenommen von dem Ausschluss sind Spielhallen, die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht bestehen und wenn Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht überschritten werden.

2.3 Höhen der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude über der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt (HZB) gemäß Planeintrag darf maximal betragen:

- bis Schnittpunkt Außenseite Außenmauer / Oberkante Dachhaut: 8,50 m
- bis Oberkante Dachfirst: 13,00 m.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende („besondere“) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Bei beiderseitigem Einverständnis der Grenznachbarn darf an seitlichen Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden. Ansonsten gelten die Vorschriften der LBO wegen Grenzbebauung in „offener Bauweise“.

Die Länge der Baukörper im Gewerbegebiet darf höchstens 80 m betragen.

Bei Grenzbebauung ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garage gemäß § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB i.V.m § 23 BauNVO

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch nicht auf der mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastenden Fläche.

4.2 Stellplätze, Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

5. Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB für Entwässerungsleitungen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen zu belastenden Flächen sind im Planinhalt gekennzeichnet. Sie sind von baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

6. Kompensation – Grünplanerischer Festsetzungen

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

- Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte 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.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (LED). Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt, um eine Anlockung von Insekten zu vermindern oder zu vermeiden.
- Folgende Punkte sind für die Funktionalität des Dunkelkorridors wesentlich und sind zwingend umzusetzen und zu beachten:

- Der lichte Querschnitt des Dunkelkorridors muss mind. 4m betragen, damit er anstelle der Baumreihe von Zwergfledermäusen auch zukünftig als Flugkorridor genutzt werden kann; größere Querschnitte sind dabei von Vorteil.
- Der Dunkelkorridor ist vor jeglichen Lichtimmissionen und Streulicht aus der Umgebung abzuschirmen. Eine Beleuchtung des Dunkelkorridores ist im Zeitraum von Anfang März bis Ende Oktober von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang grundsätzlich unzulässig. In diesen Zeiträumen darf die Beleuchtung, die von außerhalb auf den Dunkelkorridor einwirkt, dauerhaft eine Lichtintensität im Dunkelkorridor von max. 0,5 lux nicht überschreiten.
- Die Straßenbeleuchtung ist im Bereich der Querung des Dunkelkorridores auszusetzen bzw. abzuschirmen.
- Die Durchgängigkeit des Dunkelkorridores darf oberhalb üblicher Zäune nicht versperrt und unterbrochen werden. Die Zugänglichkeit muss auch für Pflege- und Reparaturmaßnahmen gewährleistet bleiben.
- Die zum Dunkelkorridor gerichteten Gebäudefassaden müssen eine gewisse raue Struktur aufweisen. Glasflächen sowie u.a. glatte und möglicherweise spiegelnde Fassadenmaterialien sind nicht zulässig. Stattdessen können Fassadenkletterpflanzen zur Strukturverbesserung beitragen und Entwässerungsrigolen für die notwendige Bodenfeuchtigkeit sorgen.
- Fenster sowie Abluftöffnungen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, die Luft ansaugen, ausblasen oder umwälzen, dürfen nicht in den Dunkelkorridor gerichtet sein.
- Der Grünstreifen F1 am Südrand des Baugebietes zum Sulzbach hin ist ebenfalls als Dunkelkorridor auszuweisen, damit der Anschluss an den Dunkelkorridor quer durch das Baugebiet gegeben ist und damit die Lebensraumeignung der Sulzbach-Aue für zahlreiche nachgewiesene Fledermausarten erhalten bleibt. Dementsprechend ist auch hier jegliches Streulicht aus den Gewerbeflächen fernzuhalten.
- Fenster in Richtung des Grünstreifens F1 a, Sulzbach sowie öffentliche Grünfläche F1 am nördlichen Ende des Dunkelkorridors sind möglich, sofern diese abgeschirmt sind (z.B. mit Jalousien), die während der Aktionsphase der Fledermäuse zwischen April und Oktober von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang geschlossen sind. Dadurch wird Streulicht weitestgehend vermieden.
- Die geplante Heckenreihe auf dem Grünstreifen F1 Richtung Sulzbach wird ergänzend mit einigen Bäumen bestückt, um die abschirmende Wirkung zu verbessern.
- Die öffentliche Grünfläche F1 am nördliche Ende des Dunkelkorridors ist ebenfalls unbeleuchtet zu lassen, damit der Anschluss an den Dunkelkorridor quer durch das Baugebiet Richtung Sulzbachau gegeben ist.

- Alle aufgezählten gebäudetechnischen Forderungen und Anforderungen gelten nicht für Bestandsgebäude.
- Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist der vorhandene Vogelnistkasten aus der betroffenen Gehölzreihe an einen geeigneten Baum in die Ausgleichsfläche F1 am Sulzbach umzuhängen sowie eine weitere Nisthilfe (Fluglochdurchmesser: 26 – 32 mm) aufzuhängen.
- Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sicherzustellen.

6.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b und (6) BauGB (siehe Ziffer 11.3.2 des Umweltberichtes)

- **F1:** Entlang der entstehenden Feldwege an der Kreisstraße 4941 und des Sulzbaches ist gemäß Planzeichnung ein 5,00 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist eine freiwachsende, arten- und strukturreiche Hecke aus standortgerechten gebietsheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen mit einem 2 m breiten südexponierten Staudensaum anzulegen. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 15 m betragen. Bei der Pflanzung von Bäumen im Grünstreifen entlang der K4941 ist ein Mindestabstand zur Kreisstraße von 9,0 m zu beachten. (Größe und Art siehe Pflanzenliste Kap. 12.1. des Umweltberichtes)
Der Saumstreifen ist im Bereich vorkommender Reptilienpopulationen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme punktuell mit kleinen Sonderstrukturen für Zauneidechsen, wie Sandschüttungen oder Totholzhaufen, anzureichern. Zur Entwicklung von vorgelagerten Saumstrukturen ist der Saum einschürig alle zwei Jahre (50 % jedes Jahr) zu mähen. Die geplante Heckenreihe auf dem Grünstreifen F1 Richtung Sulzbach ist zwingend mit einigen Bäumen zu bestücken, um die abschirmende Wirkung zu verbessern. Auf Höhe der Flst. Nrn. 3827 und 3830 (Gemarkung Dottingen) sind mindestens drei gebietsheimische hochstämmige Laubbäume in der Hecke zu pflanzen (Größe und Art siehe Pflanzenliste Kap. 12.1. des Umweltberichtes).
- Im Gewerbegebiet ist im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Baum (1. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. (Größe und Art siehe Pflanzenliste Kap. 12.1 und 12.2. des Umweltberichtes)
- Beim Fällen einzelner Sträucher oder Bäume, z.B. bei Kanalarbeiten, sind diese durch gleichwertige Neupflanzungen gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.
- Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sicherzustellen.
- Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen kann die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Hinweis:

- Die Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also vom 01.10. bis 28. / 29.02. eines jeden Jahres.
- Für Fledermäuse sollen die Rodungen von Bäumen zwischen Oktober und Februar durchgeführt und die Quartiere im Vorfeld auf Besatz kontrolliert werden. Der Vogelnistkasten als potenzielles Quartier für Fledermäuse soll vor Beginn der Arbeiten kontrolliert und umgehängt werden.
- Im Vorfeld der Baufeldfreimachung müssen für Reptilien Maßnahmen zur Vergrämung der Tiere durch unattraktives Gestalten der potenziellen Lebensstätte durchgeführt werden.

6.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Ziffer 11.2.1.1 des Umweltberichtes)

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten/Biotope und Boden werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes aus dem Ökokonto der Gemeinde Ballrechten-Dottingen festgesetzt. Nach dem BauGB ist die räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich möglich. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde, gesichert. Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

E1: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF Maßnahme) auf dem Flst. Nr. 3061 und Flst. Nr. 3062 Gemarkung Dottingen (siehe Anlage 1 des Umweltberichtes):

Zum Funktionserhalt der betroffenen Zauneidechsen-Population soll der bestehende Feldgrasweg entlang der nördlichen Gebietsgrenze erhalten und die angrenzende Grasböschung entlang der Alfred-Löffler-Straße durch punktuelle Bepflanzung mit niederwüchsigen Sträuchern aufgewertet werden

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und steht für die Maßnahme zur Verfügung.

E2: Feldgehölze (Ökokontofläche BD 003) auf Flst. Nr. 2019 und Nr. 2020 Gemarkung Ballrechten-Dottingen (siehe Anlage 4 des Umweltberichtes):

Bei der Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2.090 m² handelt es sich um eine ehemalige ruderalisierte Kirschbaumanlage (Mehrjährige Sonderkultur) und kleinflächig Brombeergebüsch mit Eschenjungwuchs, auf welchem durch Anpflanzung und Sukzession ein Feldgehölz entwickelt werden soll. Die Maßnahme ist

umgesetzt. Etwa 60 % der Flächen sind bereits als geschütztes Biotop nach BNatschG als „Feldgehölz am Osthang des Castellbergs“ Nr. 181123150842 erfasst.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und steht für die Maßnahme zur Verfügung.

E3: Grünlandfläche und Feldhecke (Ökokontofläche BD 007) auf Flst. Nr. 3554 Gemarkung Ballrechten-Dottingen (siehe Anlage 5 des Umweltberichtes):

Auf dem Flurstück mit einer Gesamtfläche von 6.388 m² soll aus einer Ackerfläche eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche mit standortheimischen Einzelbäumen angelegt sowie eine 4 m breite struktur- und artenreiche Feldhecke mit beidseitig je 3 m breiten, mesophilen Staudensaum entwickelt werden.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und steht für die Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung.

E4: Trockenmauern (Ökokontofläche BD 011) auf den Flst. Nrn. 1787, 1788, 1789, 1790, Gemarkung Ballrechten Dottingen (siehe Anlage 6 des Umweltberichtes):

Zur Aufwertung und besseren Vernetzung des Lebensraums für Reptilien wird auf einer südexponierten Böschung entlang eines Wirtschaftswegs eine 55 m lange Bruchstein-Trockenmauer errichtet.

Die Flächen sind in Privateigentum und stehen für die Maßnahmen zur Verfügung.

7. Gewässerrandstreifen

Innerhalb der 5,00 m breiten öffentlichen Grünfläche zum Sulzbach werden in Anlehnung an § 29 (2) und (3) WG sowie in § 38 (4) WHG folgende Bestimmungen festgesetzt:

- Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, sind in diesem Bereich von 5,00 Metern verboten.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist verboten.
- Ab dem 1. Januar 2019 ist die Nutzung als Ackerland in dieser Fläche verboten; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachflächen für Insekten.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert §§ 5 und 102a durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019, S. 313).

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

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen / Photovoltaik), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

2. Niederspannungsfreileitungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

3. Einfriedigungen

Im Gewerbegebiet sind Einfriedigungen aus Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen bis zu einer Höhe von 2,00 m gestattet. Entlang der öffentlichen Straßen muss die Einfriedigung, die höher als 1,00 m ausgeführt wird, einen Abstand von 1,00 m vom Rand des Straßengrundstückes einhalten. Die Fläche zwischen Einfriedigung und Straße ist zu bepflanzen.

Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße Nr. 4941 werden nicht gestattet. Die Einfriedigungen sind hier ohne Tür und Tor auszuführen.

4. Werbeanlagen gemäß § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen.

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

5. Grundwasserschutz

Die Untergeschosse sind wasserdicht und überflutungssicher und auch sicher gegen Auftrieb bis zu einer Höhe von 270,10 m ü. NN zu planen und auszuführen.

6. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standortgerechte Arten zu verwenden.

III. Hinweise

1. 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, Ref. 84: Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de), Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N., Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstr. 14, 79102 Freiburg, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen.

2. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 650/660 – Untere Straßenverkehrsbehörde als Straßenbaulastträger

Die Kreisstraße K4941 liegt im Bereich des Bebauungsplanes außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG sind damit einzuhalten.

In einem Abstand von 9,00 Metern zum Fahrbahnrand dürfen keine festen Hindernisse errichtet werden (vgl. RPS Kapitel 3.3.1.1 Bild 3), da sonst passive Schutzeinrichtungen installiert werden müssen. Als Hindernisse gelten insbesondere auch Bäume und baumartig wachsende Gehölze, die einen Stammumfang von mindestens 25 cm erreichen können (vgl. Ergänzungsschreiben BW zum allgemeinen Rundschreiben Straßenbau Nr. 28/2010 des BMVBS). Sofern der Abstand von 9,00 Metern nicht eingehalten werden kann, ist bei der Bepflanzung des Grünstreifens entlang der K4941 darauf zu achten, nur Bäume und baumartig wachsende Gehölze anzupflanzen, dessen Stammumfang unter 25 cm im ausgewachsenen Zustand liegen.

3. Bodenschutz / Altlasten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminiertem Schwarzwaldsedimenten entstanden sind. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zur Untersuchung. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme einzuebnen und dauerhaft einzusäen.

Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten ist aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden auszutauschen bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- 1 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).
- 2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 5 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 „Merkblattes Bodenauffüllungen“ der LUBW (Heft 26 aus der Reihe Bodenschutz).

Allgemeine Bestimmungen:

- 1 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.
- 2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.

- 4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnische Hinweise

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen und pleistozäner Löss jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

5. Heilquellenschutzgebiet I Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im äußeren Schutzbezirk des Heilquellenschutzgebiets (hier Zone III) für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025). Unter den Lockergesteinen folgen tertiäre Ton- und Tonmergelsteine bzw. Kalksandsteine. Das Grundwasser zu diesen Schichten kann artesisch gespannt sein. Dies ist bei der Anlage von Erdwärmesonden zu berücksichtigen.

Schürfungen, sonstige Abgrabungen und unterirdische Arbeiten in einer Tiefe von mehr als 50 m bedürfen einer gesonderten Genehmigung. Die Anlage von Erdsonden kann hiervon betroffen sein.

6. Emissionen

Im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, von denen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch ausgehen können, die als ortsüblich anzusehen und dementsprechend zu tolerieren sind.

7. bnNETZE

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch das bestehende Leitungsnetz, mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

8. Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 420 – Naturschutz

Zwergfledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng und besonders geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Es ist nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG verboten,

- 1 wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- 2 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Errichtung von Dunkelkorridoren ist aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig, damit für die im Plangebiet nachgewiesenen, streng geschützten Fledermausarten weiterhin Flugstraßen und Jagdgebiete erhalten bleiben.

Der Gemeinderat hat am die Satzung über den Bebauungsplan „Untermatten“ (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bürgermeister, Patrick Becker

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bürgermeister, Patrick Becker

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bürgermeister, Patrick Becker