



Gemeinde Schallstadt

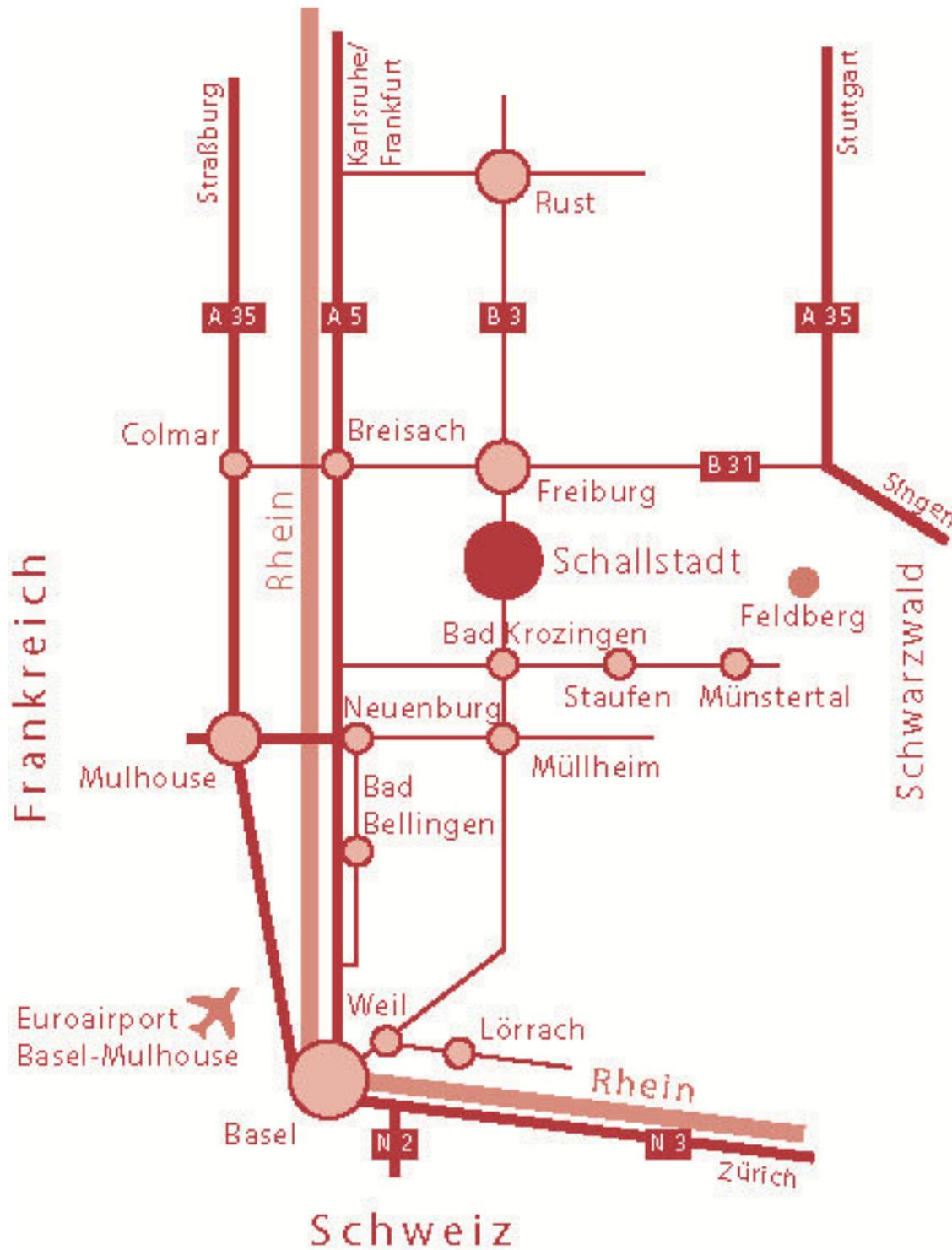
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Gewerbegebiet Fischerinsel



Schallstadt

im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz

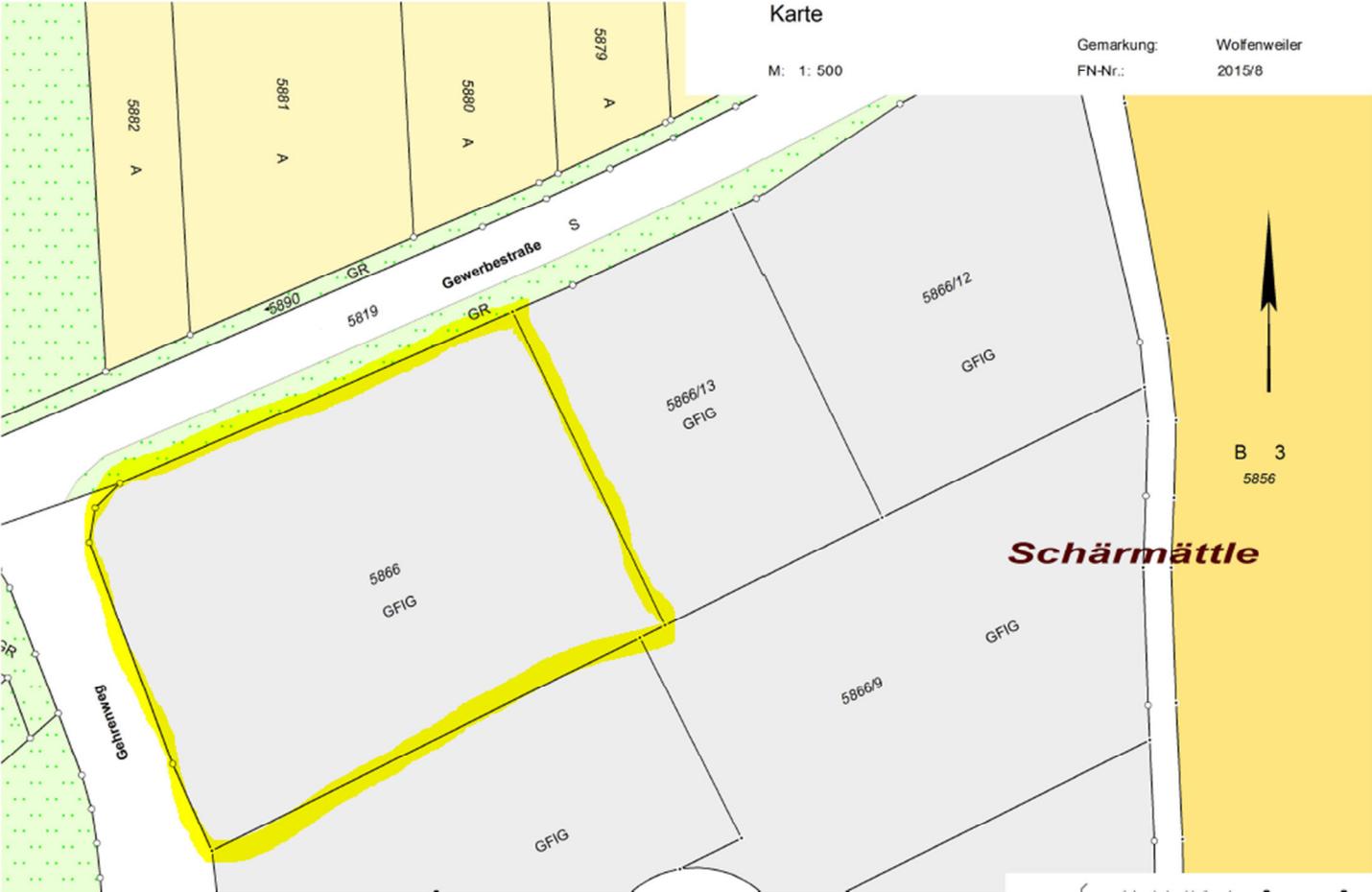


Gewerbegebiet Fischerinsel im Ortsteil Wolfenweiler

Nordöstlicher Ortseingang/ausgang an der B 3



Noch verfügbare Fläche ist Flurstücksnummer 5866
in einer Größe von 3.631 m².



Gemeinde Schallstadt



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Fischerinsel"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	27.05.2008
Frühzeitige Beteiligung	29.05.2008 - 27.06.2008
Offenlage	26.06.2009 - 27.07.2009
2. Offenlage	25.01.2010 - 25.02.2010
3. Offenlage	16.07.2012 - 17.08.2012
Satzungsbeschluss	18.12.2012
In Kraft getreten am	01. Feb. 2013

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

Schallstadt, den 21. Dez. 2012

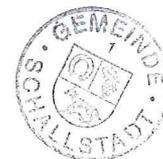

Bürgermeister
Jörg Czybulka



Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

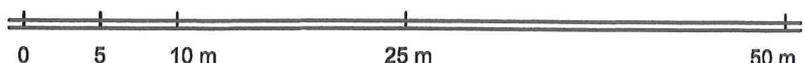
Schallstadt, den 05. Feb. 2013


Bürgermeister
Jörg Czybulka



Die Planunterlage nach dem Stand aus dem Jahr 2012 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten



M. 1 / 500

Im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 18.12.2012

Bearbeiter: Schill / Wa
Projekt-Nr: S-06-076
Planformat: 80 x 95 cm



fsp.stadtplanung

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



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)
 GE Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
 GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
 GH maximal zulässige Gebäudehöhe
 BZH Bezugshöhe ü.NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Landwirtschaftlicher Weg
 - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 Wasserflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 F1, F4 Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 Anpflanzung Bäume
 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Pflanzzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Gewässerrandstreifen
 IV Lärmpegelbereiche (Zonen)
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude
 bestehende Flurstücksgrenze
 vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 aufzuhebende Flurstücksgrenze
 Böschung
 Sichtdreieck
 225,00m ü.NN Mittlerer Grundwasserhochstand (MHW) über NN
 Systemanschnitte zur Erläuterung vom Büro Wald+Corbe

GE	TH max.=8,0m
0,8	GH max.=12,0m
Siehe örtliche Bauvorschriften	a

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	-
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung O.B.	Bauweise

Gemeinde Schallstadt



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Fischerinsel"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	27.05.2008
Frühzeitige Beteiligung	29.05.2008 - 27.06.2008
Offenlage	26.06.2009 - 27.07.2009
2. Offenlage	25.01.2010 - 25.02.2010
3. Offenlage	16.07.2012 - 17.08.2012
Satzungsbeschluss	20.11.2012
In Kraft getreten am	-----

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

Schallstadt, den _____

Bürgermeister
Jörg Gzybulka

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Schallstadt, den _____

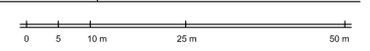
Bürgermeister
Jörg Gzybulka

Plandaten

M. 1 / 500
 Im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 20.12.2012

Bearbeiter: Schill / Wa
 Projekt-Nr: S-06-076
 Planformat: 80 x 95 cm



Angrenzender B-Plan
 "Sondergebiete Lebensmittelmarkt und
 Winzergenossenschaft"

Leitungsrecht
 zugunsten
 Gemeinde für
 Drainageleitung

§ 32 Biotop

§ 32 Biotop

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)



Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)

GH maximal zulässige Gebäuhöhe

BZH Bezugshöhe ü. NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Landwirtschaftlicher Weg

..... Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:



Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)



Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung Bäume

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gewässerrandstreifen

IV

Lärmpegelbereiche (Zonen)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



bestehende Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze



aufzuhebende Flurstücksgrenze



Böschung



Sichtdreieck

Mittlerer Grundwasserhochstand (MHW) über NN

225.00m ü.NN



Systemschnitte zur Erläuterung vom Büro Wald+Corbe

Anpflanzung Bäume
 Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gewässerrandstreifen

IV

Lärmpegelbereiche (Zonen)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



bestehende Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze



aufzuhebende Flurstücksgrenze



Böschung



Sichtdreieck

225,00m ü.NN

Mittlerer Grundwasserhochstand (MHW) über NN



Systemschnitte zur Erläuterung vom Büro Wald+Corbe

GE	TH max.=8,0m GH max.=12,0m
0,8	1,6
Siehe örtliche Bauvorschriften	a

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	-
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung Ö.B.	Bauweise

Anpflanzung Bäume
 Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gewässerrandstreifen

IV

Lärmpegelbereiche (Zonen)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



bestehende Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze



aufzuhebende Flurstücksgrenze



Böschung



Sichtdreieck

225,00m ü.NN

Mittlerer Grundwasserhochstand (MHW) über NN



Systemschnitte zur Erläuterung vom Büro Wald+Corbe

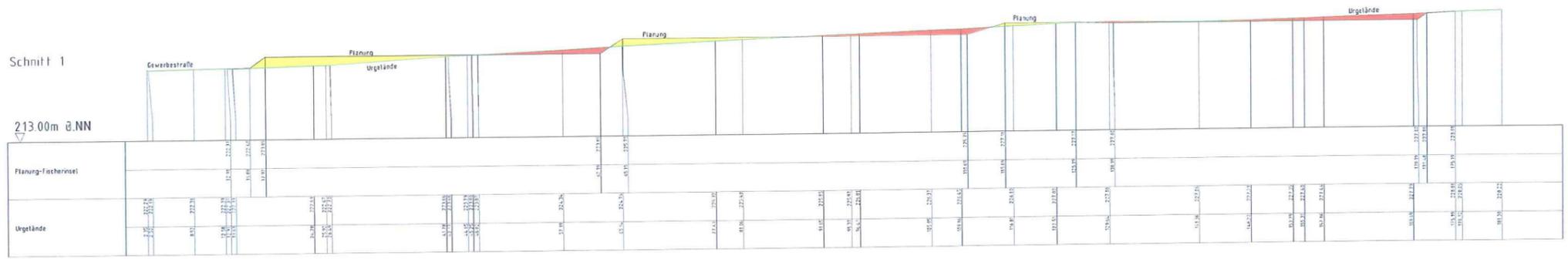
GE	TH max.=8,0m GH max.=12,0m
0,8	1,6
Siehe örtliche Bauvorschriften	a

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	-
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung Ö.B.	Bauweise

Schnitt 1

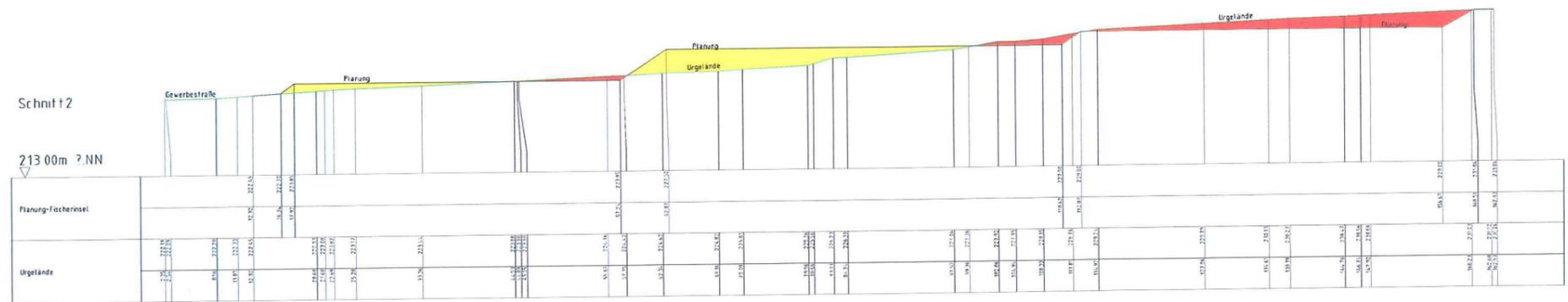
213.00m ü.NN



0+0

Schnitt 2

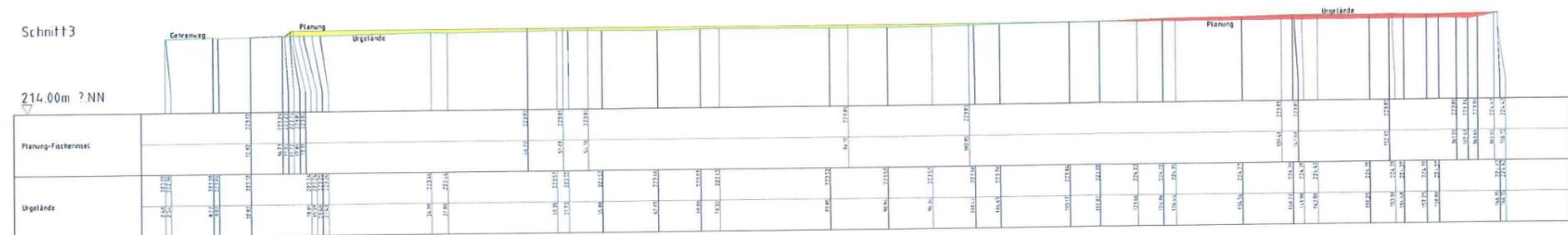
213.00m ? NN



0+0

Schnitt 3

214.00m ? NN



0+0

Datum	Änderung	Name


**Vermessungsbüro
ASAL + PFAFF GbR**
 Postfach 1216
 Heimatstraße 12
 78049 Mörzhäusern
 Tel.: 0761-40 97 910
 Fax: 0761-40 97 916
 E-mail: info@asal-pfaff.de

**Schallstadt
Baugebiet Fischerinsel**

Maßstab	Profile Schnitt1 – Schnitt3	
1:250		
Gemessung Vollrechner		
gezeichnet: Pfeifer		
geprüft:		
Datum: 19.03.2009	Auftrags-Nr 2609-64	Plan-Nr. 1

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB): Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Einschränkung und Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 8 (2) BauNVO)

1.1.1.1 Von den nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind Tankstellen als eigenständige Gewerbebetriebe nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetika, Haushaltswaren) als Ladenflächen und Verkaufsstellen zulässig, wenn sie einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesen in Grundfläche und Geschossfläche deutlich untergeordnet sind. Das angebotene Sortiment muss auf dem jeweiligen Grundstück überwiegend selbst hergestellt sein. Die auf dem Grundstück selbst hergestellten Waren müssen nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche einnehmen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen darf höchstens 5% der tatsächlichen Geschossfläche betragen, jedoch 200 m² nicht überschreiten.

1.1.2 Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 8 (3) BauNVO)

Von den nach § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Vergnügungstätten im gesamten Gewerbegebiet GE nicht zulässig.

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

1.2.1 Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen (F1 bis F3) und den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (F4), sind Stellplätze im gesamten Gewerbegebiet GE zulässig.

1.2.2 Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen wie Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser, sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

1.3.1 Es gelten die in der Planzeichnung für die einzelnen Grundstücke festgesetzten Bezugshöhen (BZH) über NN. Die Bezugshöhe ist gleichzeitig die Höhe Oberkante Rohfußboden (OK RFB) der geplanten Gebäude. Abweichungen von der Bezugshöhe sind bis zu 0,6 m – vertikal gemessen- nach oben bzw. unten zulässig.

1.3.2 Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von 8,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen über der zugeordneten Bezugshöhe (BZH), gemessen am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

1.3.3 Es gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,0 m. Die Firsthöhe wird gemessen über der zugeordneten Bezugshöhe (BZH) und dem höchstem Punkt der Dachfläche.

1.3.4 Solaranlagen und Lüftungsschächte dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei ausnahmsweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

1.6 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Pro Grundstück darf die Summe der Zufahrten eine Gesamtbreite von 10 m nicht überschreiten.

1.7 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nrn. 10 und 21 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.8.1 Pro Grundstück sind Abgrabungen und Aufschüttungen für notwendige Zu- und Abfahrten zulässig.

1.8.2 Aufschüttungen sind – vertikal gemessen- ab der in der Planzeichnung für die einzelnen Bereiche jeweils angegebenen Bezugshöhe (über NN) bis zu 0,60 m zulässig.

1.8.3 Zur Belichtung von Untergeschossen etc. sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m –vertikal gemessen- ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis maximal zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

1.9 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

Im Gewässerrandstreifen dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind die in § 68 b (4) Wassergesetz Baden-Württemberg aufgeführten Nutzungen wie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung) unzulässig.

Gemäß § 68 b (3) WG sind im Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

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

1.10.1 Zum Schutz des Grundwassers (Lage in der Wasserschutzgebietszone IIIA) sind wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie PKW-Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen ist.

1.10.3 Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen zulässig. Hinweis: Die Straßenbeleuchtung kann auch auf privaten Grundstücken erstellt werden.

1.10.4 Auf der mit F 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Naturnahe Gestaltung des verlegten Bachgrabens mit geschwungenem Sohlverlauf und wechselnder Neigung der Uferböschungen
- Gruppenweise Bepflanzung mit standortgerechten Ufergehölzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen.

Artenempfehlung:

Silberweide (*Salix alba*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Stammumfang mindestens 16 cm.

Entlang der künftigen Bebauung wird für den reinen Bachgraben eine Breite von 2,0 m benötigt. Zum Gewerbegebiet wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. In diesem Streifen sind weder Einbauten noch Befestigungen aller Art zulässig. Aus Gewässerökologischer Sicht ist es wünschenswert und deshalb zulässig, den Bachgraben innerhalb der 7 m breiten Gewässerparzelle vom Weg abzurücken und leicht geschwungen zu führen.

- 1.10.5 Auf der mit F2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anlage einer Extensivwiese mit einer lockeren Bepflanzung aus Hochstamm-Obstbäumen alter Regionalsorten
 - Steinsetzung als Trockenmauer (Eidechsenbiotop) mit vorhandenem Natursteinmaterial der alten Mauer des ehem. Campingplatzes
- 1.10.6 Unterirdische Bauteile (Untergeschosse u.ä.) müssen zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN) ausgebildet werden. Gründungen unter den in der Planzeichnung gekennzeichneten mittleren Grundwasserhochständen sind nicht zulässig.
- HINWEIS: Falls bei konkreten Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass die grundwasserführenden kiessandigen Schichten in einer ausreichenden Tiefe liegen, ist im Einzelfall eine Ausnahme im Zusammenhang mit o.g. Festsetzung (Satz 2) möglich.
- 1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a, b BauGB)**
- 1.11.1 Auf der mit F3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist zur Eingrünung des südlichen Gebietsrandes eine 3-reihige, mindestens 5 m breite Feldgehölzhecke anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Breite bezeichnet die tatsächlich nutzbare Breite des Pflanzstreifens, evtl. Randeinfassungen sind hinzuzurechnen.
- Artenempfehlung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Büschelrose (*Rosa multiflora*), Hechtsrose (*Rosa glauca*)
- Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt.
- 1.11.2 Auf den mit F 4 gekennzeichneten privaten Flächen handelt es sich um Böschungen zur Bewältigung der Höhenunterschiede innerhalb des Gebietes. Die Flächen sind zu mindestens 50% zu begrünen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Artenempfehlung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Büschelrose (*Rosa multiflora*), Hechtsrose (*Rosa glauca*)
- Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt.
- 1.11.3 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Artenempfehlung Bäume:
- Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Obstbaumhochstamm
- Stammumfang mindestens 16 cm
- Artenempfehlung Sträucher:
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Strauchrosen und Ziersträucher

- Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt.
- 1.11.4 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraßen sind hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Artenempfehlung:
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*) evtl. in Sorten, Stieleiche (*Quercus robur*),
Stammumfang mindestens 16 cm
- 1.11.5 Je angefangener 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, mittel bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Bei der Pflanzung der Bäume im Bereich der Stellflächen sind die Vorgaben nach der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Bodenarbeiten“ und DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzenarbeiten“ und die „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten. Die Anlage der Pflanzgruben sollte hiernach in der Pflanzgrubenbauweise 2 (Pflanzgruben ganz oder teilweise überbaut) mit den dortigen Vorgaben zur Größe, Aufbau der Vegetationstragschicht, Einbau von Belüftungseinrichtungen etc. erfolgen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 2,0 x 4,0 m (zuzügl. Randeinfassung).
Artenempfehlung:
Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“), Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*)
Stammumfang mindestens 18 cm
- 1.11.6 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.11.7 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse etc.) zugelassen werden.
- 1.11.8 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.
- 1.12 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB**
- 1.12.1 Im Gewerbegebiet GE sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.
Gewerbegebiet GE: L_{EK} tags = 60 dB(A)/m²
 L_{EK} nachts = 52 dB(A)/m²
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.
Hinweis: Es wird empfohlen, die Nutzungen im Gebiet und die Lage der Gebäude an die Lärmimmissionen anzupassen. Das bedeutet beispielsweise, dass mög-

lichst keine lärmsensiblen Nutzungen in den östlichen und südlichen Randbereichen eingerichtet werden. Durch eine möglichst geschlossene Randbebauung kann eine Abschirmung für dahinterliegende lärmempfindliche Nutzungen erreicht werden.

- 1.12.2 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 liegen zwischen IV und V, die zugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 dB (A) und 45 dB (A). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sowie von Büroräumen und ähnlichem müssen die resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ für Außenbauteile gemäß unten stehender Tabelle eingehalten werden. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	51 - 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1.13 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a BauGB)

Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Grundstück Flst. Nr. 4931 (Teil) Gemarkung Mengen, Gewinn Bruckmatten
Auf einer Fläche von 800 m² sind folgende funktionserhaltende Maßnahme für den großen Feuerfalter durchzuführen:
 - Ansaat großblättriger Ampferarten und deren dauerhafter Erhalt.
 - Die Ansaat muss mit autochtonem, in der Region gewonnenem Saatgut (frische Fettwiese und Ampferarten Herkunftsgebiet 6) erfolgen.
 - Der 4,5 m breite Streifen ist durch einen einfachen Weidezaun zu markieren.
 - Die Mahd hat gemäß dem Lebenszyklus des Großen Feuerfalters 2 x pro Jahr (Mitte Juli und Ende September) zu erfolgen. Das Mähwerk ist etwas höher als normal einzustellen, um Larven im unteren Stängelbereich zu schonen.
- Grundstück Flst. Nr. 5879 Gemarkung Schallstadt, Gewinn Gehrenweg
Auf einer Fläche von ca. 1.030 m² sind an den Lebensraumsprüchen des Neuntöters folgende ausgerichtete Biotopentwicklungsmaßnahme durchzuführen:
 - Roden von mindestens 100 m² Brombeergestrüpp.

- Mahd und mehrmaliges Grubbern von ca. 250 m².
- Roden von ca. 100 m² dornenloser Feldgehölze mit einer Wuchshöhe unter 3,0 m.
- Abfuhr aller gerodeten Pflanzenteile und des Oberbodens auf der Fläche der geplanten Steinschüttung.
- Schüttung von Kalkgeröll (Durchmesser zwischen 10 cm und 20 cm) auf einer Fläche von ca. 100 m² zur Ansiedlung von Eidechsen.
- Anpflanzung von ca. 60 Dornensträuchern (Schlehe, Weißdorn, Heckenrose Sanddorn möglichst mit Ballen).

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist die Goldrutenfläche 2x jährlich zu mähen. Alle 5 bis 10 Jahre ist eine Gehölzpflege durchzuführen. Hierbei darf maximal die Hälfte der Gehölze auf den Stock gesetzt werden.

3. Grundstück Flst. Nr. 4627 Gemarkung Schallstadt Bereich Schnecken-
tal/Duffernbach

Auf einer Fläche von ca. 8.509 m² ist zur Verbesserung des Libellenlebensraumes und als Teillebensraum für den Weißstorch, eine Extensivwiese mit Feuchtbiotop wie folgt anzulegen:

- Anlage einer maschinell mähbaren Uferabflachung ohne Abdichtung durch Geländeabtrag in einer mittleren Tiefe von 0,60 auf einer Fläche von ca. 250 m² mit einer Neigung von ca. 1:4 mit Sukzessionsentwicklung zur Röhrichtzone/Hochstaudenflur. Das Aushubmaterial ist abzutransportieren. Erdauftrag ist unzulässig.
- Umwandlung der Ackerfläche in eine Extensivwiese aus regionalem Saatgut (frische Fettwiese, Herkunftsgebiet 6).
- Anlage einer Bachbegleitenden Hochstaudenflur durch natürliche Sukzession auf ca. 250 m².

4. Grundstücke Flst. Nrn. (Teil) 4676, 4677, 4678, 4679, 4689 und 4681 Ge-
markung Schallstadt Bereich Schnecken-
tal/Duffernbach.

Auf einer Fläche von ca. 3.500 m² ist entlang des Duffenbaches aus Acker eine Extensivwiese wie folgt anzulegen:

- Mahd der feuchten, mit Hochstaudenfluren bestandenen Uferböschung jeden 2. Winter. Hierbei sind ca. 10% ungemäht zu belassen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Das Feuchtgrünland der ebenen Wiesenflächen ist dauerhaft durch jährliche extensive Entwicklungspflege (ohne Düngung) mit maximal zweischüriger Mahd pro Jahr (ca. Ende Juni/September) dauerhaft zu erhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Die vorhandenen Gehölze sind alle 5-10 Jahre in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zurückzuschneiden bzw. auf den Stock zu setzen.

Hinweise:

Die in Nrn. 1 und 2 genannten CEF-Ausgleichsmaßnahmen, sind bis zum 31.12.2009, spätestens jedoch 1 Jahr vor Baubeginn umzusetzen.

Die in Nrn. 3 und 4 genannten Maßnahmen sind bis zum 31.12. des Jahres anzulegen, in dem mit den jeweiligen im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben begonnen wird. Der Vollzug der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und gemäß den o.g. Pflegevorgaben zu pflegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer von Geschäfts-, Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden mit einer Grundfläche von maximal 200 qm sind mit einer Dachneigung von 25° - 40° herzustellen. Werden Geschäfts-, Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäude in gewerbliche Hallengebäude integriert oder an solche angebaut, sind diese auch mit einer Dachneigung von 5° bis 20° zulässig.
- 2.1.2 Die Dächer von gewerblichen Hallengebäuden und alle sonstigen Gebäuden, die nicht unter Punkt 2.1.1 fallen, sind mit einer Dachneigung von 5° bis 20° herzustellen. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden oder diese sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.3 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 5° bis 40°, oder als Flachdächer (Dachneigung 0° bis 5 °) mit extensiver Begrünung herzustellen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 2.3.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Einzelfassadengröße, an der diese angebracht wird:
- Bis zu einer Einzelfassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe von bis zu 10 m² zulässig.
 - Ab einer Einzelfassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.3.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind nur bis zu einer Größe von 6 m² zulässig. Werbeanlagen wie Fahnenmasten oder Pylone dürfen die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.
- 2.3.4 Bewegliche Schrift- und Bildwerbung sowie Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) ist ausgeschlossen.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sofern sie kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen, nicht höher als 2,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.
- 2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

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

2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr.2 LBO)

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist pro 1.000 m² befestigter, abflusswirksamer Fläche ein Speichervolumen von 10 m³ und bei kleineren Flächen (< 1.000 m²) mindestens 7 m³ in Kanälen und/oder Schächten bzw. Speicherschächten auf den einzelnen Grundstücken (ohne oberirdische Mulden und Becken) vorzuhalten.

Für Betriebe mit stark verschmutzten Flächen, ist eine Vorreinigung/Behandlung (mittels Schmutzfangzelle) des Niederschlagswassers vorzusehen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

- 4.1.1 Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.1.2 Allgemeine Bestimmungen

- 4.1.2.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 4.1.2.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.1.2.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.1.2.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urlandes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.1.2.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 4.1.2.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.1.2.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.1.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 4.1.3.1 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.
- 4.1.3.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.1.3.3 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.
- 4.1.3.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.2 Abfallentsorgung

- 4.2.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,
- oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

- 4.2.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.2.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 4.2.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

4.3 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für den Brunnen Ebringen (Hydrogeologisches Abschlussgutachten des damaligen LGRB vom 14.03.2003). Die einschlägigen Schutzbestimmungen sind dabei zu beachten.

4.4 Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten

Folgende Hinweise für die Ableitung der häuslichen Abwasserleitungen sind zu beachten:

1. Auf gute Zugänglichkeit der Leitungen achten.
2. Absperrmöglichkeiten vorsehen.
3. Keine Grundleitungen in der Bodenplatte. Empfehlung: Grundleitungen über Kellersohle.
4. Keine 90°-Bögen einbauen.
5. Klare Trennung zwischen öffentlichem und privaten Bereich: Anschluss der Leitungen an einen Kontrollschacht.
6. Anzahl der Abzweige und Grundleitungen generell minimieren.
7. Mit der Verlegung, Untersuchung oder Sanierung nur fachkundige Firmen beauftragen.
8. Nur Abwasserrohre und Formstücke verwenden, die als Bauprodukt ein CE-Zeichen und ein Ü-Zeichen aufweisen.
9. Der Anschluss von Haus- oder Grundstücksdrainagen an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Neben der damit verbundenen Fremdwasserproblematik wäre ansonsten die Gefährdung gegeben, dass Abwasser aus der öffentlichen Kanalisation zurückstaut und über die Drainagen in den Untergrund versickert. Sind Drainagen erforderlich oder vorhanden, so sind diese z.B. über eine getrennte Leitung oder einen geeigneten Regenwasserkanal einem oberirdischen Gewässer zuzuleiten.
10. Lage der Entwässerungsanlagen einmessen und exakt und vollständig dokumentieren (Bestandsplan).
11. Bei neuen Abwasserleitungen nach Verlegung (vor Verfüllung des Rohrgrabens) eine erstmalige Dichtigkeitsprüfung und eine weitere nach Ablauf der Gewährleistungsfrist durchführen.

12. Abnahme der Grundstücksentwässerung bei der Kommune beantragen (siehe Abwassersatzung).

Insbesondere wird auf das Arbeitspapier "Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten: Grundlagen – Anforderungen – Hinweise für häusliches Abwasser in Baden-Württemberg" hingewiesen.

4.5 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 1.1.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

4.6 Ehemalige Nutzungen

Auf dem überwiegend westlichen Bereich des Planungsgebietes befand sich seit den 60er Jahren bis Ende der 70er Jahren ein Campingplatz mit großzügigem Schwimmbad und Cafe (bekannt als „Fischerinsel“). Bei der Übernahme des Grundstücks hat die Gemeinde die vorhandenen Betonteile der Bauruinen (Cafe, Schwimmbad und Teich) entfernt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei eventuellen Gründungsarbeiten noch mit Resten von Betonteilen gerechnet werden muss.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm ausgehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

4.8 Abfallwirtschaft

Im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) zu beachten: U.a. „Fahrzeuge“ (VBG 12) sowie die UVV „Müllbeseitigung“ (VBG 126).

Folgenden Punkte sind zu berücksichtigen.

- Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d.h. sie muss für die zulässige Achslast des Abfallsammelfahrzeugs bemessen sein.
- Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungen (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann.
- In das Fahrzeugprofil (Regelmaße :4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z.B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaus im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,5 m sein.

- Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt als bei einem gewöhnlichen LKW.
- Besondere Bedienungen bei Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug: Auf Sackstraßen, die nach dem 1.10.1979 gebaut sind, bzw. bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 1.10.1979 rechtsgültig wurde, darf mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht mehr rückwärts gefahren werden. Ausgenommen ist kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens. Hieraus ergibt sich, dass für ausreichend Wendemöglichkeiten zu sorgen ist. Dies kann durch entsprechend große Wendepplatten bzw. Wendehämmer erreicht werden.

4.9 Versorgung mit Erdgas

Das Planungsgebiet kann bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit über den Gehrenweg, Baslerstraße und die Gewerbestraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Badenova AG & Co.KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind gradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Im Zuge der Ausbauplanung werden für eine eventuelle Leitungsverlegung in den öffentlichen Verkehrsflächen geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Badenova AG & Co.KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

4.10 Grundstücksein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten in/aus den Grundstücken sind so zu gestalten, dass keine Einweiser benötigt werden. Anlieferfahrzeuge sollten auf den einzelnen Grundstücken wenden können.

4.11 Telekommunikation

Zur Versorgung des geplanten Gewerbegebietes ist ein Anschluss an das öffentliche Telekommunikationsnetz erforderlich. Je nach Leitungsbedarf kann es erforderlich werden bereits ausgebaute Straßen zur Leitungsverlegung wieder aufzubereiten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie evtl. die Koordinierung mit den Erschließungsarbeiten und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Linnestraße 7 in 79110 Freiburg, so

früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.12 Stromversorgung

Die zukünftige elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt mit dem zuständigen Projektbetreuer.

Detailfestlegungen und Vergabe der Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z. B. auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Es wird eine Vorlaufzeit von mindestens 12 Wochen benötigt. Ansprechpartner ist der zuständige Projektbetreuer Tel.-Nr. 0 76 23 / 92 - 61 22.

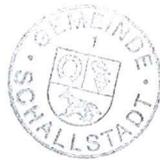
4.13 Gründungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem terrassierten Gelände aufgrund der Bodeneigenschaften, Einschränkungen bei Gründungen von Bauwerken etc. bestehen. In diesem Zusammenhang wird auf den geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik verwiesen.

Schallstadt, den 19. Dez. 2012



Der Bürgermeister
Jörg Czybulka



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761368150 / www.fsp-stadtplanung.de



Der Planverfasser

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Fischerinsel“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fischerinsel“ keine Mitglieder des Gemeinderates Schallstadt beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenen natürlichen oder juristischen Person unmittelbar einen Vorteil oder Nachteil bringt.

Schallstadt, 21. Dezember 2012


Jörg Czybulka
Bürgermeister



Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Fischerinsel“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fischerinsel“ stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 18. Dezember 2012 überein.

Schallstadt, 21. Dezember 2012


Jörg Czybulka
Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Fischerinsel“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fischerinsel“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 05/2013 der Gemeinde Schallstadt am **1. Februar 2013** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 5. Februar 2013


Jörg Czybulka
Bürgermeister

