Gemeinde Schallstadt

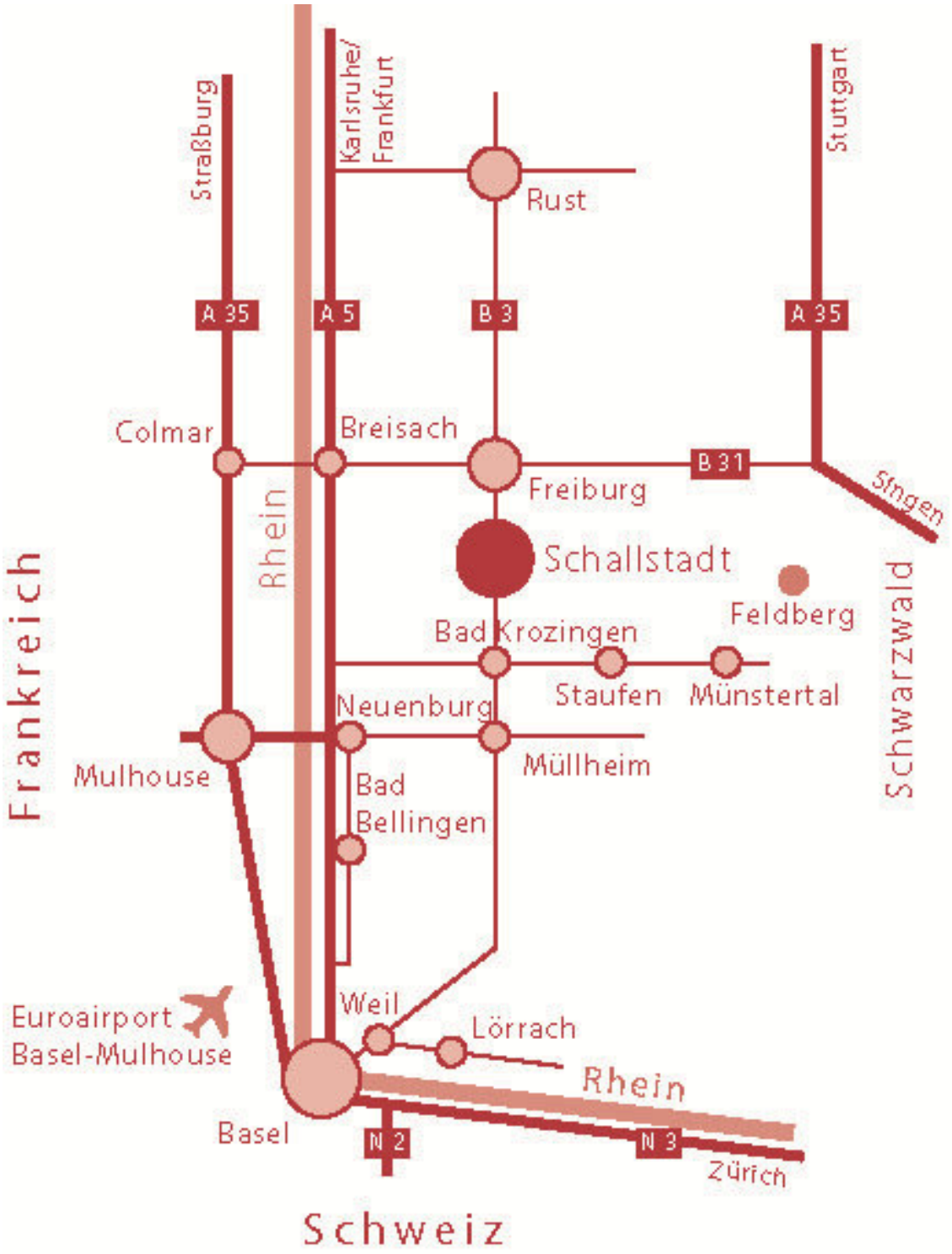
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Gewerbegebiet Mengen



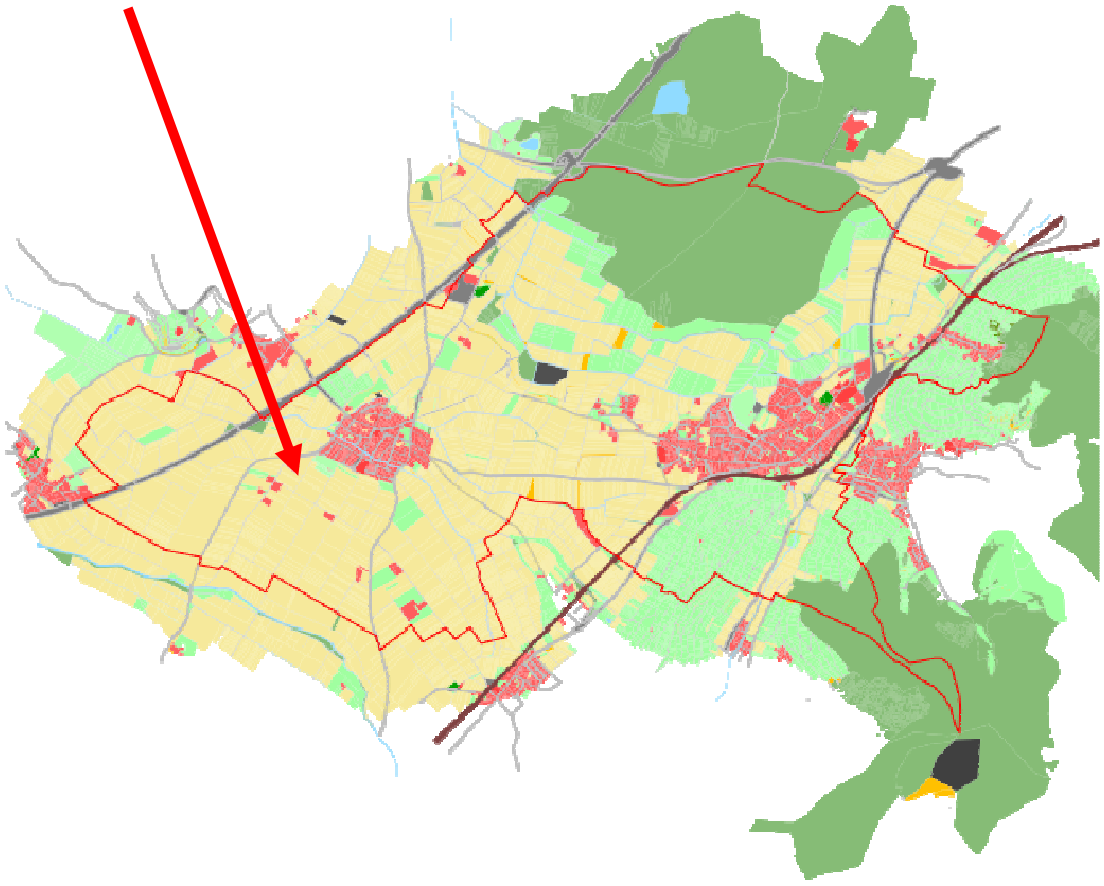
Schallstadt

im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz



Schallstadt – Ortsplan

Gewerbegebiet Mengen
Ortsteil Mengen



Gewerbegebiet Mengen

Zurzeit (Stand 22. Juni 2017) noch verfügbares Gewerbegrundstück im 1. Abschnitt:

Flurstück Nummer 4057/9 groß 2.328 m²

(siehe nachfolgende Karte)

Mit den Erschließungsarbeiten für dieses Grundstück und weitere Flächen des 2. Abschnitts (Flurstücks Nummer 4057) wurde bereits begonnen. Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich im Herbst 2017 abgeschlossen werden.

Aktuelle Auskünfte unter

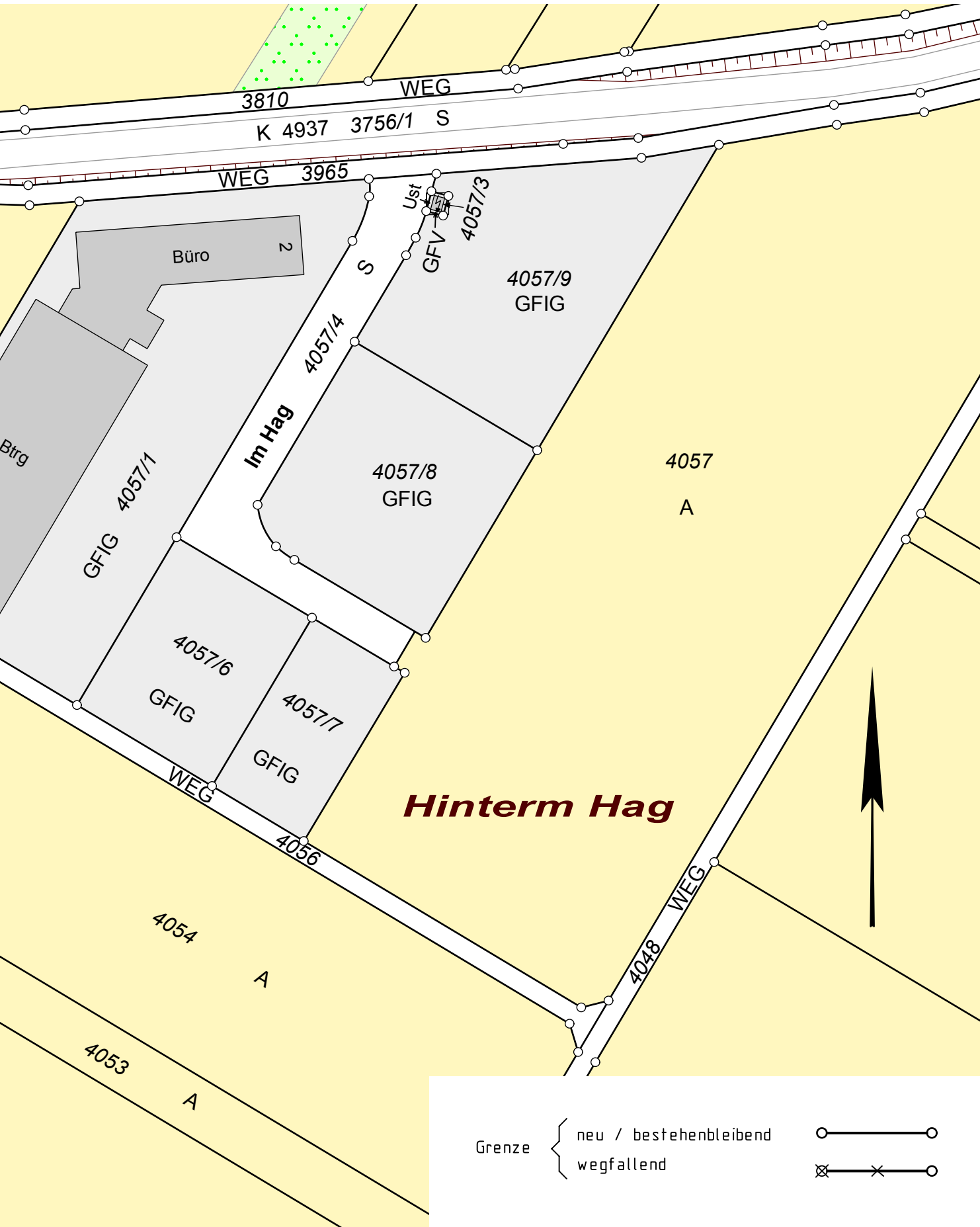
Telefon: (0 76 64) 61 09 – 44 Herr Weirich oder

heribert.weirich@schallstadt.de

Karte

M 1:1000

Gemarkung: Mengen (5370)
FN-Nr.: 2013/7





2. Abschnitt

Katastergrundlage:
Vermessungsamt Freiburg 22.09.2009

Nutzungsschablone

	max. Gebäudehöhe
Art des Baugebiets	max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Nutzungsschablone

GE	GH max. = 12,0m TH max. = 8,0m
0,8	(1,6)
Siehe örtl. Bauvorschrift	a

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)
- TH — maximal zulässige Traufhöhe
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe

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
- Geh- Rad- und Wirtschaftsweg
- P — Parkplatz
- 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

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

Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Böschung
- Sichtdreieck

Gemeinde Schallstadt Ortsteil Mengen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Mengen"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	16.09.2008
Frühzeitige Beteiligung	29.09.2008 -24.10.2008
Offenlage	26.06.2009- 27.07.2009
Satzungsbeschluss	22.09.2009
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 Czybulka

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

Schallstadt, den __.__.____

Bürgermeister
Jörg Czybulka

Die Planunterlage nach dem Stand vom 22.09.2009 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten

M. 1 / 500
Im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 22.09.2009

Bearbeiter: Schill
Projekt-Nr: S-08-080
Planformat: 97 x 59 cm

0 5 10 m 25 m 50 m

fahlestadtplaner
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875 0, Fax 0761/36875 17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Mengen"

Bebauungsvorschriften

Stand: 22.09.2009

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

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 Im Gewerbegebiet sind von den nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Nutzungen, Tankstellen als eigenständige Gewerbebetriebe nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben zugelassen, soweit das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche beinhaltet.

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

Im Gewerbegebiet GE sind von den nach § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen, Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind Nebengebäude, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Stellplätze und Mulden-/Containerstandorte sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

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

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

1.3.1 Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von 8,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante Erschließungsstraße und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

1.3.2 Es gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,0 m. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Erschließungsstraße und höchstem Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes.

1.3.3 Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe von 8,0 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Er-

schließungsstraße und oberer Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

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

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

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

1.5.1 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 nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

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

1.6.1 PKW-Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mind. 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte 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.

1.6.3 Im öffentlichen Straßenraum sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen zulässig.

1.7 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)

1.7.1 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 Nr.1:	L_{EK} tags = 75 dB(A)/m²
	L_{EK} nachts = 60 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE Nr.2:	L_{EK} tags = 65 dB(A)/m²
	L_{EK} nachts = 50 dB(A)/m²

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a, b BauGB)

1.8.1 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. Die Festsetzung in Ziffer 1.7.4. ist auf diese Festsetzung anrechenbar.

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.

1.8.2 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraße, 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), Roteiche (Quercus rubra), Scheinakazie (Robinia pseudoacacia) evtl. in Sorten

Größe: Stammumfang mindestens 16 cm

1.8.3 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzgeboten entlang der Gebietsgrenzen, sind zur Eingrünung hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Hinweis: Eine Ergänzung durch Sträucher wird empfohlen.

Artenempfehlung Bäume:

Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre)

Größe: Stammumfang mindestens 16 cm

Artenempfehlung Sträucher:

Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonimus europäus), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Bluthartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Büschelrose (Rosa multiflora), Hechtsrose (Rosa glauca)

Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt

1.8.4 Je angefangener 6 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).

Größe: Stammumfang mindestens 18 cm

Artenempfehlung Bäume:

Spitzahorn (Acer platanoides „Cleveland“), Feldahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna)

1.8.5 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse etc.) zugelassen werden.

1.8.6 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

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

1.9 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a BauGB)

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

1. Gewann Bruckmatten Grundstück Flst. Nr. 4931 (Teil)

Die Größe der Teilfläche beträgt 4.000 m².

Folgende Maßnahme ist vorgesehen:

Umwandlung von Acker in extensives Grünland (artenreiche ungedüngte Mähwiese) mit autochtonem Saatgut, dauerhafte extensive Wiesennutzung mit spätem Mähzeitpunkt gemäß Vertrag. Die Maßnahme ergibt einen Biotopverbund mit anderen Ausgleichsmaßnahmen auf demselben Flurstück.

2. Grundstück Flst. Nr. 4057 (Teil)

Pflanzung von mindestens 8 hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen zur Eingrünung des Plangebiets von Westen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Artenempfehlung

Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre)

Größe: Stammumfang mindestens 16 cm

Hinweis: Zur Sicherung der Maßnahmen wird zwischen der Gemeinde Schallstadt und dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag bis zur Satzung abgeschlossen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 20° herzustellen. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden oder diese sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig.

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

2.2.1 Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.

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

2.3.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in bewirtschaftbaren Retentionszisternen zu sammeln und mit gedrosseltem Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Das Rückhaltevolumen muss je 500 qm versiegelter Fläche mindestens 15 cbm betragen. Der Drosselabfluss ist auf max. 1,6 l/s je angefangene 500 m² versiegelte Fläche zu begrenzen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

2.3.2 Das von den privaten Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die Kanalisation zu behandeln. Geeignete Behandlungsmaßnahmen sind z.B. versickerungsfähige Befestigungen, substratgefüllte Entwässerungssysteme oder Sicherheitsstraßenabläufe.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

2.4.2 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.

2.4.2.1 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.

2.4.3 Bewegliche Schrift- und Bildwerbung sowie Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) ist ausgeschlossen.

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

2.5.1 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.

2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

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

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

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

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

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsgebiet liegt ein archäologische Kulturdenkmal. Es handelt sich um Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer jungsteinzeitlichen Siedlung, die in die Zeit der ersten Ackerbauern, in der Bandkeramik (Mitte-Ende 6 Jt.v.Chr.) gehört. Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung der Hallstattzeit (8.-5. Jh.v.Chr.) und Resten von Gebäuden und Abfallgruben einer römischen Siedlung (1.-3. Jh.n.Chr.)

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Baubeginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierraupe) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetztes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden. Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

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 Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4.1.2.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bebauungsvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Zufahrten 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 in der Zone IIIB des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Badenova in Hausen a.d.Möhlin. Die für das Gebiet geltende RVO wurde vom Regierungspräsidium Freiburg erlassen und datiert vom 13.12.1990.

Die sich aus der Schutzgebietsverordnung ergebenden Verbote sind 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. Lage der Entwässerungsanlagen einmessen und exakt und vollständig dokumentieren (Bestandsplan).
10. Bei neuen Abwasserleitungen nach Verlegung (vor Verfüllung des Rohrgrabens) eine erstmalige Dichtigkeitsprüfung und eine weitere nach Ablauf der Gewährleistungsfrist durchführen.
11. 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 Abfallwirtschaft

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

Allgemeine Bedingungen:

- 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 Böschungsrändern (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 Aufbaues 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 Abfallsammelfahrzeuges wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.

Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug

Auf Sackstraßen, die nach dem 01.10.1979 gebaut sind, bzw. bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtsgültig wurde, darf mit dem

Abfallsammelfahrzeug nicht mehr rückwärts gefahren werden. Ausgenommen ist kurzes Zurücksetzten zum Zwecke des Rangierens. Hieraus ergibt sich, dass für ausreichend Wendemöglichkeiten zu sorgen ist. Dies kann durch entsprechend dimensionierte Wendeplatten bzw. Wendehämmer erreicht werden.

4.7 Telekommunikation

Zur Versorgung des geplanten Neubaugebietes ist ein Anschluss an das öffentliche Telekommunikationsnetz erforderlich. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

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, Auf der Breite 2 in 79379 Müllheim, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.8 Stromversorgung

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 6 Wochen benötigt. Ansprechpartner ist der zuständige Projektbetreuer Tel.-Nr. 0 76 33 / 9 58 12 – 61 22, Fax-Nr. – 61 29, Lindengärten 2, 79219 Staufen.

4.9 Gasversorgung

Das Planungsgebiet kann bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit über die Schulstraße mit Erdgas versorgt werden. Für eine Leitungsverlegung in den öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit 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 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Abschwemmmassen, die überwiegend von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind bzw. von diesen (teilweise) ersetzt werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes muss gerechnet werden.

Ein oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist möglich.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

4.11 Grundwasser

Nach den regionalen Grundwassergleichenplänen der LUBW liegt der Grundwasserstand im Bereich des Planungsgebietes zwischen 204 und 206 m NN.

4.12 Wasserversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass südlich und teilweise östlich direkt an die geplante Gewerbefläche angrenzend die Pumpleitung DN 250 des Verbandes verläuft. Die Leitung verläuft im Bereich der beiden angrenzenden Landwirtschaftswege. Im Landwirtschaftsweg mit der Flst. Nr. 4056 befindet sich außerdem ein Entlüftungsschacht. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich in der Leitungstrasse zusätzlich ein Steuerkabel befindet.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Maßnahme keine Leitungsverlegung erforderlich wird. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist jedoch darauf zu achten, dass die Verbandsanlagen nicht beschädigt werden. Zur Sicherheit wird gebeten, den Verband vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu informieren und unseren Wassermeister in die Abwicklung der Baumaßnahme einzubeziehen.

Unser Wassermeister ist unter der Mobilfunknummer 0179 / 2409017 erreichbar.

Schallstadt, den 22. Sep. 2009

Jörg Czybulka
Bürgermeister

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Der Bürgermeister

fahlestadtplaner
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0 Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen“ 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, 22. September 2009

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Jörg Czybulka, Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt des

a) Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen“
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 22. September 2009 überein.

Schallstadt, 23. September 2009

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Jörg Czybulka, Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 40 der Gemeinde Schallstadt am 2. Oktober 2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 2. Oktober 2009

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Jörg Czybulka, Bürgermeister



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)
- TH — maximal zulässige Traufhöhe
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe

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
- Geh- Radweg
- P — Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

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

- Anpflanzung Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung angrenzende Bebauungspläne

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Böschung

Nutzungsschablone

	max. Gebäudehöhe
Art des Baugebiets	max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Nutzungsschablone

GE	GH max. = 12,0m TH max. = 8,0m
0,8	(1,6)
Siehe örtl. Bauvorschrift	a

Gemeinde Schallstadt Ortsteil Mengen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Mengen II"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	19.03.2013
Frühzeitige Beteiligung	__.__.____ - __.__.____
Offenlage	__.__.____ - __.__.____
Satzungsbeschluss	__.__.____
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 Czybulka

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

Schallstadt, den __.__.____

Bürgermeister
Jörg Czybulka

Die Planunterlage nach dem Stand vom 22.09.2009 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten

M. 1 / 500
Im Originalformat (siehe unten)

0 5 10 m 25 m 50 m

Plandatum: 19.03.2013

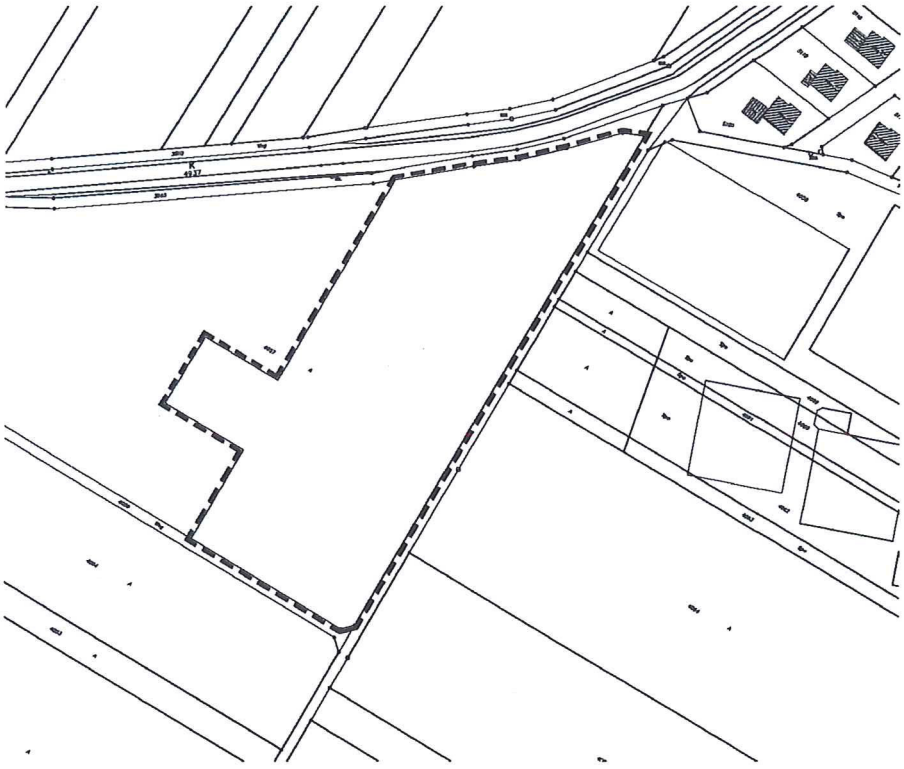
Bearbeiter: Schill
Projekt-Nr: S-12-160
Planformat: 97 x 59 cm

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

Gemeinde Schallstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Mengen II“

Stand: 24.06.2014
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Inhalt:
Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht
Lärmprognose

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

Gemeinde 79225 Schallstadt
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

SATZUNGEN DER GEMEINDE SCHALLSTADT

über

a) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Schallstadt hat am 24.06.2014

a) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 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. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 24.06.2014).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“ vom 22.09.2009 (Satzung) im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 4057 (Teil), 4057/4 (Teil) und 4057/7 (Teil) überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus

a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 24.06.2014

b) dem textlichen Teil – Bebauungsvorschriften – in der Fassung vom 24.06.2014

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 24.06.2014

b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 24.06.2014

3. Beigefügt sind

a) die gemeinsame Begründung Teil 1 in der Fassung vom 24.06.2014

b) die Begründung Teil 2 (Umweltbericht mit Grünordnung Büro faktorgrün) vom 24.06.2014

c) Lärmprognose Fichtner Water & Transportation vom Juni 2013

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“ vom 22.09.2009 (Satzung) im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 405 (Teil), 4057/4 (Teil) und 4057/7 (Teil) außer Kraft.

Gemeinde Schallstadt, den 25. Juni 2014

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Der Bürgermeister
Jörg Czybulka

Gemeinde Schallstadt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Mengen II“
Ausfertigung

Stand: 24.06.2014
Fassung: Satzung

§ 10 (1) BauGB

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen II“ 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, 25. Juni 2014

Jörg Czybulka
Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt des

a.) Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen II“ und
b.) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 24. Juni 2014 überein.

Schallstadt, 25. Juni 2014

Jörg Czybulka
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen II“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 18/2015 der Gemeinde Schallstadt am 30. April 2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 3. Juni 2015

Jörg Czybulka
Bürgermeister

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Mengen II“

Bebauungsvorschriften

Stand: 24.06.2014
Satzung

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

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. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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 Im Gewerbegebiet sind von den nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Nutzungen, Tankstellen als eigenständige Gewerbebetriebe nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Verkaufs- bzw. Ladenflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetika, Haushaltswaren) als Ladenflächen und Verkaufsstellen zulässig, wenn sie einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem 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. D.h., dass die nicht auf dem Grundstück hergestellten Waren auf 30% der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen darf höchstens 5% der tatsächlichen Geschossfläche betragen, jedoch 100 m² nicht überschreiten.

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

Im Gewerbegebiet GE sind von den nach § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen, Vergnügungsstätten jeglicher Art nicht zulässig.

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

1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind Nebengebäude, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Stellplätze und Mulden-

/Containerstandorte sind mit Ausnahme der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche (siehe Planzeichnung) im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

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

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

1.3.1 Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von 8,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

1.3.2 Es gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,0 m. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße und höchstem Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes.

1.3.3 Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe von 8,0 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße und oberer Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

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

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

1.5 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Entlang der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Parkplatzzone (P) sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von maximal 10 m zulässig.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.6.1 Entlang der Erschließungsstraße ohne Gehwege und Parkflächen ist ein mindestens 0,5 breiter Streifen von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

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

1.7.1 PKW-Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mind. 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte 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.

1.7.3 Im öffentlichen Straßenraum sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Beleuchtung zulässig.

1.8 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)

1.8.1 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 Nr.1:	L_{EK} tags = 69 dB(A)/m²
	L_{EK} nachts = 54 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE Nr.2:	L_{EK} tags = 65 dB(A)/m²
	L_{EK} nachts = 50 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE Nr.3:	L_{EK} tags = 60 dB(A)/m²
	L_{EK} nachts = 45 dB(A)/m²

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a, b BauGB)

1.9.1 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. Die Festsetzung in Ziffer 1.9.4 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.

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.

1.9.2 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraße, 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)

Größe: Stammumfang mindestens 16 cm

1.9.3 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzgeboten entlang der Gebietsgrenzen, sind zur Eingrünung hochstämmige Laubbäume sowie heimische Sträucher als locker 2-reihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenempfehlung Bäume:

Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre)

Größe: Stammumfang mindestens 16 cm

Artenempfehlung Sträucher:

Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonimus europäus), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Bluthartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Büschelrose (Rosa multiflora)

Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt

1.9.4 Je angefangener 6 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), die Mindestgröße je Baumgrube beträgt mindestens 12 m². Hinweis: Bei Verwendung eines verdichtbaren Baumsubstrats kann ein Teil der Baumscheibe mit Belägen überbaut werden.

Größe: Stammumfang mindestens 18 cm.

Artenempfehlung Bäume:

Spitzahorn (Acer platanoides „Cleveland“), Feldahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna)

1.9.5 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse etc.) zugelassen werden.

1.9.6 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

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

Hinweis: Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen (Ziffern 1.9.1, 1.9.3 und 1.9.4) zu bepflanzen.

1.10 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a BauGB)

1.10.1 Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes wie folgt zugeordnet:

Rückbau von zwei Sohlabstürzen (Doppelschwelle) und Anpflanzung von Ufergehölzen am Mühlbach (Grundstück Flst. Nr. 3930).

Hinweis: Zur Sicherung der Maßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Schallstadt und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Naturschutzbehörde geschlossen.

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. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 20° herzustellen. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden oder diese sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig.

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

2.2.1 Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.

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

2.3.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in bewirtschaftbaren Retentionszisternen zu sammeln und mit gedrosseltem Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Das Rückhaltevolumen muss je 500 qm versiegelter Fläche mindestens 15 m³ betragen. Der Drosselabfluss ist auf max. 1,6 l/s je angefangene 500 m² versiegelte Fläche zu begrenzen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

2.3.2 Das von den privaten Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die Kanalisation zu behandeln. Geeignete Behandlungsmaßnahmen sind z.B. versickerungsfähige Befestigungen, substratgefüllte Entwässerungssysteme oder Sicherheitsstraßenabläufe.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig und dürfen bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Firsthöhe und bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.4.2 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.

2.4.3 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.

2.4.4 Bewegliche Schrift- und Bildwerbung sowie Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) ist ausgeschlossen.

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

2.5.1 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.

2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

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

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

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

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

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsgebiet liegt ein archäologische Kulturdenkmal. Es handelt sich um Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer jungsteinzeitlichen Siedlung, die in die Zeit der ersten Ackerbauern, in der Bandkeramik (Mitte-Ende 6 Jt.v.Chr.) gehört. Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung der Hallstattzeit (8.-5. Jh.v.Chr.) und Resten von Gebäuden und Abfallgruben einer römischen Siedlung (1.-3. Jh.n.Chr.)

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Baubeginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierraupe) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durch-

führung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetztes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden. Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

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 Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4.1.2.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bebauungsvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Zufahrten 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.

4.1.3.5 Bei der Wiederverwertung von Mutterboden ist ggfs. eine bau- bzw. naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

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).

Bei der Wiederverwertung von Mutterboden ist ggfs. eine bau- bzw. naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

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 in der Zone IIIB des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Badenova in Hausen a.d. Möhlin. Die für das Gebiet geltende RVO wurde vom Regierungspräsidium Freiburg erlassen und datiert vom 13.12.1990.

Die sich aus der Schutzgebietsverordnung ergebenden Verbote sind 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. Lage der Entwässerungsanlagen einmessen und exakt und vollständig dokumentieren (Bestandsplan).
10. Bei neuen Abwasserleitungen nach Verlegung (vor Verfüllung des Rohrgrabens) eine erstmalige Dichtigkeitsprüfung und eine weitere nach Ablauf der Gewährleistungsfrist durchführen.
11. 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 Abfallwirtschaft

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

Allgemeine Bedingungen:

- 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 Böschungsrändern (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 Aufbaues 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 Abfallsammelfahrzeuges wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.

Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug

Auf Sackstraßen, die nach dem 01.10.1979 gebaut sind, bzw. bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtsgültig wurde, darf mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht mehr rückwärts gefahren werden. Ausgenommen ist kurzes Zurücksetzten zum Zwecke des Rangierens. Hieraus ergibt sich, dass für ausreichend Wendemöglichkeiten zu sorgen ist. Dies kann durch entsprechend dimensionierte Wendeplatten bzw. Wendehämmer erreicht werden.

4.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Abschwemmmassen, die überwiegend von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind bzw. von diesen (teilweise) ersetzt werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes muss gerechnet werden.

Ein oberflächennahes, saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist möglich.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

4.8 Grundwasser

Nach den regionalen Grundwassergleichenplänen der LUBW liegt der Grundwasserstand im Bereich des Planungsgebietes zwischen 204 m ü.NN und 206 m ü. NN.

4.9 Emissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

4.10 Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/ geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

4.11 Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Hierfür steht unter http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

4.12 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Trassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Leitungsnetzes, 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.

4.13 Stromversorgung

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten.

Je nach Leistungsbedarf kann die Versorgung des Plangebietes aus dem vorhandenen Ortsnetz oder einer neu zu erstellenden kundeneigenen Trafostation erfolgen.

Schallstadt, den 25. Juni 2014

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Der Bürgermeister
Jörg Czybulka

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

Der Planverfasser

Gemeinde Schallstadt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Mengen II“
Ausfertigung

Stand: 24.06.2014
Fassung: Satzung

§ 10 (1) BauGB

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen II“ 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, 25. Juni 2014

Jörg Czybulka
Bürgermeister

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Der textliche und zeichnerische Inhalt des

a.) Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen II“ und
b.) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 24. Juni 2014 überein.

Schallstadt, 25. Juni 2014

Jörg Czybulka
Bürgermeister

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen II“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 18/2015 der Gemeinde Schallstadt am 30. April 2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 3. Juni 2015

Jörg Czybulka
Bürgermeister

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT