

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### INHALT

<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen .....	2
1.2	Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften .....	2
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) .....	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) .....	3
2.3	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) .....	3
2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) .....	3
2.5	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	3
2.6	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	4
2.7	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) .....	4
2.8	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO) .....	4
2.9	Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) .....	4
2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB) .....	4
2.11	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	5
2.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	5
2.13	Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB) .....	5
2.14	Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25b BauGB) .....	5
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) .....	6
3.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	6
3.3	Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	6
3.4	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) .....	6
3.5	Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO) .....	7
<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
4.1	Artenschutz .....	8
4.2	Wasserschutzgebiet .....	8
4.3	Naturnahe Gestaltung von Außenanlagen .....	8
4.4	Grundwasserstände .....	9
4.5	Starkregen .....	9
4.6	Beleuchtungszeiten .....	9
4.7	Altlasten .....	9
4.8	Bodenschutz .....	9
4.9	Unterbauung 110-kV-Leitung .....	10
4.10	Geologie .....	11

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

### **Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

#### **1 RECHTSGRUNDLAGEN**

##### **1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

##### **1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

#### **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

###### **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

**2.1.1** Für den gesamten Planbereich wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

###### **2.1.2** Unzulässig sind:

- Tankstellen mit Ausnahme von der gewerblichen Nutzung im Plangebiet dienenden Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gastronomische Betriebe, die nicht im Wesentlichen der Versorgung des Gebiets dienen
- Werbeanlagen für Fremdwerbung als Hauptnutzung
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handwerksbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher. Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Waren auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind und die Verkaufsfläche maximal 10 % der Geschossfläche beträgt, maximal bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>.

###### **2.1.3** Auch ausnahmsweises unzulässig sind:

- Betriebswohnungen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 2
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB.



## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

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

- 2.2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl (GRZ),
  - der maximalen Höhe der baulichen Anlagen

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

### **2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

- 2.3.1** Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen mitzurechnen.

- 2.3.2** Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 darf unter den folgenden Voraussetzungen bis zu einer GRZ von 0,8 ausgenutzt werden: Der Überschreibungsbetrag ist mit einer Fassadenbegrünung an Haupt- oder Nebengebäuden durch raschwüchsigen Kletterpflanzen und entsprechenden Rankhilfen auszugleichen. Pro 10 m<sup>2</sup> Überschreibungsfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fassadenbegrünung ist im Bauantrag nachzuweisen.

### **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 2.4.1** Innerhalb des beidseits 18,5 m breiten Schutzstreifens der 110-kV-Leitung gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile jeglicher Art oder Dachaufbauten ist nicht zulässig.

**2.4.1.1** Westlich des Maststandortes beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 229,50 m NHN.

**2.4.1.2** Östlich des Maststandortes beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 229,00 m NHN.

- 2.4.2** Die maximale Gebäudehöhe außerhalb des im zeichnerischen Teil dargestellten Schutzstreifen für die 110-kV-Leitung beträgt 16 m.

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung des Hauptgebäudes (Hauseingang) erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe nach 2.4.2 darf durch technisch bedingte Dachaufbauten sowie Dachaufbauten, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, um maximal 2 m überschritten werden.

### **2.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 2.5.1** Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit gelten grundsätzlich die Vorgaben für eine offene Bauweise, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

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

**2.6.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

**2.6.2** *Die Festsetzungen unter Ziffer 2.9 genießen Vorrang gegenüber dieser Festsetzung.*

### 2.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

**2.7.1** Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**2.7.2** *Die Festsetzungen unter Ziffer 2.9 genießen Vorrang gegenüber diesen Festsetzungen.*

### 2.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

**2.8.1** Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**2.8.2** *Die Festsetzungen unter Ziffer 2.9 genießen Vorrang gegenüber dieser Festsetzung.*

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

**2.9.1** In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche 1 (12,5 m um den Mast) sind alle Arten baulicher Anlagen sowohl ober- als auch unterirdisch sowie Verkehrsflächen unzulässig.

**2.9.2** In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche 2 sind hochbauliche Anlagen sowie PV-Anlagen unzulässig.

**2.9.3** In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche 3 (6,34 m beidseits des AZV-Sammlers) sind hochbauliche Anlagen unzulässig. Stellplatz-, Zufahrts- und Lagerflächen sind zulässig. Dabei ist nachzuweisen, dass die statische Belastbarkeit des Kanals nicht überschritten wird.

Ausnahmsweise besteht mit schriftlicher Zustimmung des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht die Möglichkeit, mit Gebäuden näher an den Kanal heran- bzw. in die von Bebauung freizuhaltende Fläche 3 hineinzurücken, wenn diese tiefer als die Grabensohle gegründet werden und dabei das Fundament so ausgebildet wird, dass dieses im Falle einer Auswechslung des Kanals ohne zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung des Gebäudes als Verbau (Stahlbetonwand) genutzt werden kann. Die Zustimmung ist im Rahmen des Bauantragverfahrens vorzulegen.

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

**2.10.1** In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche 1 (12,5 m um den Mast) sind Geländeveränderungen unzulässig.

**2.10.2** Abgrabungen zu zur von Bebauung freizuhaltender Fläche 1 hin sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.



## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

### 2.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

**2.11.1** Die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

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

**2.12.1** Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

### 2.13 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

**2.13.1** Pro angefangener 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume sind neue Bäume anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet. Grundstücke in den Leitungsschutzstreifen können diese Verpflichtung bei der Gemeinde ablösen. Bei den Pflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden.

**2.13.2** Bäume und Sträucher sind in folgenden Bereichen unzulässig:

- Im Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung
- Im Bereich der Schutzstreifen der unterirdischen Abwasserleitungen (von Bebauung freizuhaltende Fläche 3)

### 2.14 Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

**2.14.1** Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

**2.14.2** Zu ersetzende Pflanzbindungen, die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung liegen, sind abweichend zu 2.13.1 außerhalb des Schutzstreifens nachzupflanzen.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

**3.1.1** Die maximale Dachneigung im Plangebiet beträgt 10 Grad. Innerhalb dieses Rahmens ist die Dachform frei wählbar.

**3.1.2** Die Dächer der Hauptgebäude sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Dazu ist ein Substrataufbau von mehr als 10 cm vorzusehen.

**3.1.3** Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0-5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen. Dazu ist ein Substrataufbau von mehr als 10 cm vorzusehen.

**3.1.4** Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich auf allen Dächern der Haupt- oder Nebenanlagen in Kombination mit der Festsetzung 3.1.2 bzw. 3.1.3 zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Die jeweiligen Abstandsregelungen zur Hochspannungsleitung sind dabei zu beachten.

**3.1.5** Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind generell nicht zulässig.

**3.1.6** Für den Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung gilt: Dachterrassen sind unzulässig.

#### **3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

**3.2.1** Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

**3.2.2** Pro Grundstück ist ein Mindestbegrünungsanteil von 20 % sicherzustellen.

#### **3.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

**3.3.1** Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet bis 2 m Höhe zulässig.

**3.3.2** Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionen sind nicht zulässig.

**3.3.3** Einfriedungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

#### **3.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

**3.4.1** Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

**3.4.2** Freistehende/selbständige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 7 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

**3.4.3** Werbeanlagen an Gebäuden dürfen je Gebäudewand 30 % der Wandfläche nicht überschreiten, jedoch maximal bis zu einer Ansichtsfläche von 7 m<sup>2</sup>.

### **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

**3.4.4** Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist ausschließlich in der Zeit von 6 bis 22 Uhr zulässig. Dabei ist die Leuchtstärke so zu begrenzen, dass eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern durch Blendwirkung ausgeschlossen ist.

**3.4.5** Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.ä. sind unzulässig.

**3.5 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist der zentralen Versickerungsmulde oberflächennah zuzuführen. Eine direkte Einleitung in die an die Mulde angeschlossene Rigole ist dabei unzulässig.



## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

### **4 HINWEISE**

#### **4.1 Artenschutz**

##### **4.1.1 Maßnahme CEF 1: Verbesserung von Strukturen für den Neuntöter**

Im Umfeld des Vorhabens sind Hecken mit dornenreichen Gebüsch (z.B. Schlehe, Weißdorn) zur Förderung des Lebensraums des Neuntötters anzulegen. Im Zuge der Umsetzung der Öko-maßnahmen 032, 104 -107 und 110 wurden auch Gebüsch gepflanzt, welche zur Verbesserung des Lebensraums u.a. für den Neuntöter und weiteren Heckenbrütern beitragen. Die Maßnahmen befinden sich überwiegend nördlich des Vorhabens in einer Entfernung von rd. 300 m - 800 m sowie im Bereich der Stockmatte (s. Anlage 1 zum Umweltbericht). Die Hecken und Gebüsch sind freizuhalten und regelmäßig zurückzuschneiden.

##### **4.1.2 Maßnahme CEF 2: Anbringen von Nisthilfen**

Im Umfeld der Vorhabensfläche sind zum Schutz vorkommender Vogelarten bzw. zur Beibehaltung des Habitatpotenzials der angrenzenden Flächen insgesamt 3 Nistkästen anzubringen:

1. Kohlmeise (2x Nisthöhle Ø 32mm)

2. Blaumeise (1x Nisthöhle Ø 26mm)

Standortsuche: Gehölzbestände (Einzelbäume) im räumlich funktionalen Zusammenhang (Eignung von Gehölzen mit senkrechten Stammabschnitten, Anbringen der Nistkästen in (Süd-)Ostexposition, in 3-4 m Höhe).

Das Anbringen der Nistkästen ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Funktionalität der Maßnahme ist noch vor Baubeginn zu gewährleisten. Die Nistkästen sind regelmäßig zu säubern (1x jährlich) und auf ihre Funktionalität zu überprüfen.

##### **4.1.3 Maßnahme V1: Rodungsverbot von Gehölzen**

Im Zeitraum 01. März bis 30. September dürfen keine Rodungen vorgenommen werden.

#### **4.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets „Mauracherberg - Teninger Allmend“. Die Rechtsverordnung vom 05.05.2022 ist zu beachten.

#### **4.3 Naturnahe Gestaltung von Außenanlagen: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 18.08.2020**

Gewerbegebiete können mit einer naturnahen Gestaltung von Außenanlagen in den Zeiten des Insektensterbens einen wirksamen und nachhaltigen Beitrag zur Erhaltung der Arten- und Biotopvielfalt leisten. Die Außenanlagen können zudem als ansprechendes Pausenumfeld die Mitarbeiterzufriedenheit erhöhen und als optische Visitenkarte verantwortungsbewusstes unternehmerisches Handeln unterstreichen. Außerdem können naturnahe Flächen durch einen verringerten Pflegeaufwand oftmals kostengünstiger sein als Flächen, die herkömmlich gepflegt werden. Eine gute Übersicht über mögliche Gestaltungsmaßnahmen gibt der Leitfaden „Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur“ der LUBW. Anregungen dafür, wie Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden integriert werden können, gibt auch die



## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

Broschüre „Animal-Aided Design im Wohnumfeld“ des BfN. Die Untere Naturschutzbehörde bietet hier ihre fachliche Unterstützung an.

### **4.4 Grundwasserstände: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 10.07.2023**

Der höchste Grundwasserstand (HHW) beträgt zwischen 221,10 m NN im westlichen und 222,60 m NN im östlichen Bereich des Plangebiets. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt zwischen 220,00 m NN im westlichen und 221,50 m NN im östlichen Bereich des Plangebiets (Höhensystem DHHN12, Statuszahl 130).

Informationen zu Grundwasserständen können über das öffentlich zugängliche „Grundwasserkataster Emmendingen“, erreichbar über die Internetseite des Landkreises Emmendingen, abgerufen werden.

### **4.5 Starkregen: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 02.02.2024:**

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B. höhergesetzte Bodenplatte, Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) wird hingewiesen.

### **4.6 Beleuchtungszeiten: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 02.02.2024:**

Bei der Beleuchtung von Werbeanlagen, die an Fassaden baulicher Anlagen angebracht sind, ist §21 Abs. 2 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG) zu beachten.

### **4.7 Altlasten: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 10. und 16.09.2020**

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

### **4.8 Bodenschutz: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 16.09.2020**

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

- 4.9 Unterbauung 110-kV-Leitung: Hinweise von Netze BW aufgrund Stellungnahme vom 23.01.2023**
- 4.9.1** Geplante Vorhaben sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.
- 4.9.2** Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.).
- 4.9.3** Die max. zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.
- 4.9.4** Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete Einrichtungen wie Tankstellen usw. gelten gem. DIN EN 50341 andere Mindestabstände.
- 4.9.5** Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen. Eine Errichtung von Schindel- und Reetdächern ist nicht zulässig.
- 4.9.6** Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.
- 4.9.7** Eine Zufahrt zum Maststandort mit Lastkraftwagen muss sichergestellt sein. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.
- 4.9.8** Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung nicht verändert werden (keine Erhöhung). Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.
- 4.9.9** Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung sind keine Bäume zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen. Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.
- 4.9.10** Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.
- 4.9.11** Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leitersei-



## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

- len einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegebenen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.
- 4.9.12** Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.
- 4.9.13** Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.
- 4.9.14** Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert, wofür ebenfalls keine Haftung übernommen wird.
- 4.9.15** Bei Parallelführungen und Kreuzungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Rohrleitungen, Oberleitungen) mit unseren 110-kV-Leitungen und -Kabeln kann es zu Beeinflussungsspannungen kommen. Die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW sind zu beachten.
- 4.9.16** Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Rheinhausen (Tel.: 07643-808-229, E-Mail: Auftragszentrum-Rheinhausen@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.
- 4.9.17** Ein Kraneinsatz zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung sind vom Bauherrn zu tragen. Das Aufstellen von Baukränen im Bereich der Freileitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen.
- 4.9.18** Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.
- 4.10 Geologie: Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aufgrund Stellungnahme vom 29.06.2023**
- 4.10.1** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu



### Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 4.10.2** Die lokalen geologischen Untergrund-verhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.

Denzlingen, 18.03.2024

Markus Hollemann, Bürgermeister



Verbandsbauamt  
Gemeindeverwaltungsverband  
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als Planverfasser –

Ausfertigungsvermerk

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

Denzlingen, 18.03.2024  
Markus Hollemann, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 21.03.2024.

Denzlingen, 21.03.2024  
Markus Hollemann, Bürgermeister

