

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

#### **1.1.1 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)**

- 1.1.1.1 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind von den in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.1.1.2 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind von den in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.1.1.3 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind nur bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Sortimentsliste siehe Ziffer 1.1.1.5.
- 1.1.1.4 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind ausnahmsweise zulässig: unselbständige Verkaufsstätten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (Handwerkerprivileg). Sortimentsliste siehe Ziffer 1.1.1.5.
- 1.1.1.5 Gemäß Elzacher Sortimentsliste gelten die nachfolgend aufgeführten Sortimente als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant:

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**Tabelle 9: Elzacher Sortimentsliste**

Hauptwarengruppe	Sortimente	Nahversorgung	Zentrenrelevant	Nicht-zentrenrelevant
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren	x	x	
<b>Gesundheit und Körperpflege</b>	Apotheken, pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel	x	x	
<b>Bekleidung/Textilien</b>	Damen-, Herren- und Kinderbekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederbekleidung, Meierware für Bekleidung (Stoffe), Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wolle		x	
<b>Schuhe/Lederwaren</b>	Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren (Koffer, Taschen, Schirme, Kleinmöbel)		x	
<b>Elektro/ Unterhaltungselektronik</b>	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Tonträger, Videospiele Lampen, Leuchten, Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.)		x	x
<b>Multimedia/Foto/Optik</b>	Personal Computer, Peripheriegeräte etc., Software, Computerspiele, Telekommunikation Mobiltelefone (Handys), Telefon- und Telefaxgeräte etc., Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.), Hörgeräte		x	
<b>Bücher/Schreibwaren</b>	Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel	x	x	
<b>Hausrat/Glas/Porzellan/ Geschenkartikel</b>	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen, Mineralien		x	
<b>Spielwaren/Sport/Camping/ Hobby/ Fahrräder</b>	Spiele, Spielzeug, Musikinstrumente, Bastelbedarf, Münz-, Briefmarken- u.a. -sammlungen etc., Sportbekleidung und -schuhe, Outdoorbekleidung, (kleinteilige) Sportgeräte und -artikel (großteilige) Sportgeräte und -artikel, Hartwaren Babyausstattung (Kinderwagen, Laufstall, sperrige Spielwaren), Campingartikel, Fahrräder, Motorradbekleidung & Zubehör		x	x
<b>Uhren/Schmuck</b>	Uhren und Schmuck, Modeschmuck		x	
<b>Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/ zoologischer Bedarf</b>	Blumen zoologischer Bedarf	x	x	
	Eisenwaren, Tapeten, Lacke, Farben, Maschinen, Werkzeuge, Installationsbedarf, Sanitärwaren, Gartengeräte, Pflanzen, Sämereien, Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, KFZ-Zubehör			x
<b>Möbel/Einrichtungsbedarf/ Haus- und Heimtextilien</b>	Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Haus- und Tischwäsche), Bilder, Bilderrahmen, Kunst Antiquitäten, Möbel, Holz-, Korb- und Korkwaren, Haus- und Heimtextilien (Teppiche u.a. Bodenbeläge, Matratzen, Bettwaren), Küchen, Büromöbel		x	x

- 1.1.2 **Gewerbegebiete (GE) und Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) (§ 8 BauNVO)**
- 1.1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Absatz 1 BauNVO zulässig.
- 1.1.2.2 Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199) der beigefügten Abstandsliste 2007 zum RdErl. des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. 283) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
- 1.1.2.3 Im Gewerbegebiet GE sind ausnahmsweise Betriebe der Abstandsklasse VI der beigefügten Abstandsliste 2007 zum RdErl. des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. 283) zulässig, wenn für den Betrieb der Einzelnachweis erbracht wird, dass die in der Abstandsklasse VII üblichen und zulässigen Immissionen nicht überschritten werden (z.B. durch besondere technische oder organisatorische Maßnahmen, Betriebsbeschränkungen).
- 1.1.2.4 Im Gewerbegebiet GE sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.2.5 Im Gewerbegebiet GE sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.1.2.6 Im Gewerbegebiet GE sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Eros-Center sowie Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.1.2.7 Im Gewerbegebiet GE sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig als:
- unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 75% der Verkaufsfläche belegt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> im Einzelfall nicht überschreitet.
  - unselbständige Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die angebotenen Sortimente von oder in dem Handwerksbetrieb verarbeitet werden und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> im Einzelfall nicht überschreitet.
- Weitere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 und § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)**
- 1.2.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) und Traufhöhen (TH max.) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste

Punkt der Dachbegrenzungskante. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

- 1.2.2 Sonstige bauliche Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 10 m zulässig. Oberer Bezugspunkte ist der höchste Punkt der Anlage.
- 1.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Gebäude- und Traufhöhen bzw. die Höhe sonstiger baulicher Anlagen ist die gebäude- bzw. anlagenmittig zugeordnete Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (Gehweg bzw. in Straßen ohne Gehweg Straßenoberkante). Maßgebend ist die Straße, von der die Erschließung erfolgt.
- 1.2.4 Für die gem. Planzeichnung ausgewiesene Fläche  $GE_B$  können bauliche Anlagen auf einer Fläche von bis zu maximal 100 m<sup>2</sup> für Erneuerungen der Anlagen des bestehenden Gewerbebetriebes bis zu einer Höhe von 391,8 m über Normalnull (m+NN) ausnahmsweise zugelassen werden. Die für die Fläche  $GE_B$  getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1.1.2) bleiben auch im Falle der Zulassung einer Ausnahme nach Satz 1 unberührt.
- 1.2.5 Im Gewerbegebiet GE sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE dürfen technisch bedingte Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Lüftungsanlagen und Antennenanlagen auf Gebäuden die festgesetzten Gebäudehöhen auf einer Fläche von maximal 10% der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3,00 m überschreiten. Solaranlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.
- 1.2.6 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 dürfen Traufen von Widerkehren und Dachaufbauten die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 2 m überschreiten.

*Hinweis: Widerkehren werden definiert als aus der Flucht der Gebäudeaußenwand aufsteigende Bauteile mit Unterbrechung der Traufe des Hauptdaches. Dachaufbauten werden definiert als aus der Dachfläche des Hauptdaches herausragende Bauteile ohne Unterbrechung der Traufe des Hauptdaches.*

### **1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

- 1.3.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.3.2 Im Gewerbegebiet GE sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge die Baugrenzen um max. 1,00 m überschreiten.
- 1.3.3 Im Mischgebiet (MI) dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker die Baugrenzen auf maximal 5 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten.

### **1.4 Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)**

- 1.4.1 Garagen, offene Garagen („Carports“) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Garagen

und offene Garagen („Carports“) müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht vor der Garageneinfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

- 1.4.2 Kfz-Stellplätze, Lagerflächen und die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

#### **1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 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.

- 1.5.2 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.

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

- 1.6.1 Zugangswege, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (Pflasterbelag, wassergebundene Decke, Belag mit Rasenfugen) auszuführen. Dies gilt nicht für Flächen, die aus betrieblichen Gründen eine andere Art der Befestigung benötigen (z.B. Befahrbarkeit mit LKW, Gabelstapler Rangierflächen etc.)

- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

- 1.6.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

#### **1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)**

- 1.7.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind auf den privaten Baugrundstücken pro angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder Obstbaum (altbewährte Sorten) und fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- 1.7.2 Im Mischgebiet MI 2, im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind auf den privaten Baugrundstücken pro angefangener 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder Obstbaum (altbewährte Sorten) und fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

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

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### 2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude/Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt und Nebengebäude in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° auszuführen. Dächer von Nebengebäuden sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis max. 10° zulässig, wenn sie begrünt werden.
- 2.1.2 Die zulässige Dachneigung im Mischgebiet MI 2, im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE beträgt 0° bis 30°.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung im Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) sind für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 25° ausschließlich graue bis anthrazitfarbene oder rote bis braune Ziegel aus Ton oder Beton zulässig. Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.4 Dachaufbauten sind im Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 2.1.5 Dachaufbauten bzw. -einschnitte sind im Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) nur bis zu zwei Drittel der Länge des Gebäudes zulässig.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten.
- 2.2.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.
- 2.2.3 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Fahnen und Werbepylone nicht zulässig.
- 2.2.4 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Fahnen nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE dürfen Werbepylone eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.
- 2.2.5 Die zulässige Größe von fassadengebundenen Werbeanlagen richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:
- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10,5 m<sup>2</sup> (Euronorm) zulässig.
  - Ab einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

**2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Einfriedungen im GE, GEE, MI 2 und MI 3 dürfen, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes, nicht höher als 2,0 m sein.

2.3.2 Im Mischgebiet MI 1 dürfen die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes, nicht höher als 0,80 m sein.

2.3.3 Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

2.3.4 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

*Hinweis: Für die Bemessung der Sichtfelder gelten die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)".*

2.3.5 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

**2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.4.2 Im gesamten Plangebiet sind Mülltonnenplätze und Abfallsammelplätze dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

**2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

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

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

Auf den privaten Grundstücken im MI 1 ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Wittenbachstraße hat gedrosselt mit einer Drosselabflussspende von 0,30 l/s pro 100 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche zu erfolgen.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Abfallwirtschaft – Allgemeine Bestimmungen**

- 3.1.1 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. 1, Nr. 10, S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1 Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24. Oktober 2015. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
- 3.1.2 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.3 Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft§§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- 3.1.4 Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az.: 258982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013, Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.
- Hinweis:
- Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Zuordnungseinbauklasse (Z) 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen (bei Z 1.1 min. 1 m).
  - Der Einbau von Z 2-Material ist zu dokumentieren.
- 3.1.5 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.1.6 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
- 3.1.7 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten Böden ist unzulässig.
- 3.1.8 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
- 3.1.9 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

3.1.10 Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

### **3.2 Altlasten**

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### **3.3 Anpflanzungen**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

### **3.4 Bodenschutz**

#### **3.4.1 Allgemeine Bestimmungen**

3.4.1.1 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.

3.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.4.1.4 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.4.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.4.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3.4.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.4.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

3.4.2.1 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 zwischen zu lagern).

- 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.4.2.3 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.
- 3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.6 Hinweis des Landratsamts Emmendingen zur Planfeststellung des Geh- und Radwegs

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau des Rad- und Gehweges ein ca. 3 m breiter Streifen (vorübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche) vorgesehen ist bzw. benötigt wird.

Stadt Elzach

28.09.2016



Roland Tibi  
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 70098 Freiburg  
Fon 0761 36805-0, www.fsp-stadtplanung.de  
Der Planverfasser