

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

INHALT

1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.1	Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen	2
1.2	Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
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	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	3
2.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	3
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	4
2.6	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	4
2.7	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)	4
2.8	Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)	4
2.9	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)	4
2.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	4
2.11	Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)	5
2.12	Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)	5
2.13	Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	6
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	7
3.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	7
3.3	Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	7
3.4	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	7
3.5	Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)	8
4	HINWEISE	8
4.1	Wasserschutzgebiet	8
4.2	Hinweis zu Beleuchtungen	8
4.3	Grundwasserstände: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 14.04.2021	8
4.4	Einfriedungen: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 06.02.2023	8
4.5	Flachdachbegrünung: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 06.02.2023	9
4.6	Regenwassernutzung: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 24.07.2023	9
4.7	Regenwasserrückhaltung: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 24.07.2023	9
4.8	Altlasten: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 14.04.2021 ...	9
4.9	Bodenschutzmaßnahmen: Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) aufgrund Stellungnahme vom 08.04.2021 bzw. 18.07.2023	9
4.10	Erdgasversorgung: Hinweise der bnNETZE GmbH aufgrund Stellungnahme vom 08.03.2021	10
4.11	Unterbauung 110-kV-Leitung: Hinweise von Netze BW aufgrund Stellungnahme vom 08.03.2021	10
4.12	Unterbauung 220-kV-Leitung: Hinweise von Transnet BW aufgrund Stellungnahme vom 01.12.2021 und 20.12.2022	11
4.13	Erdkabel: Hinweise von Netze BW aufgrund Stellungnahme vom 21.06.2023	13

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

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 sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
- 2.1.3** Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handwerksbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind mit Ausnahme von Produkten des medizinischen Bedarfs/Sanitätswaren unzulässig. 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 m². Die Verkaufsflächenbeschränkung gilt analog für Produkte des medizinischen Bedarfs/Sanitätswaren. Versandhandel bleibt von dieser Festsetzung unberührt und ist ohne Flächenbeschränkung ausnahmsweise zulässig.
- 2.1.4** Auch ausnahmsweises unzulässig sind Betriebswohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1), Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3).
- 2.1.5** Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung sind unzulässig.

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 Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen

Maßgebend ist der Planeinschrieb bzw. zur Höhe die Festsetzungen unter 2.3.

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.

2.2.2 Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

2.2.3 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 m² Überschreibungsfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 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.

2.3.2 Die maximale Gebäudehöhe außerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Schutzstreifen von Leitung 1 und Leitung 2 beträgt 16 m.

2.3.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe nach 2.3.2 darf durch technisch bedingte Dachaufbauten sowie Dachaufbauten, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, um maximal 2 m überschritten werden.

2.3.4 Innerhalb des 20,5 m breiten Schutzstreifens der 110-kV-Leitung (Leitung 1) gilt eine Gebäudehöhe von max. 215,5 m ü. NN. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile oder Dachaufbauten ist nicht zulässig.

2.3.5 Innerhalb des 29,5 m breiten Schutzstreifens der 220-kV-Leitung (Leitung 2) sind nachfolgende Abstände vom Gebäude inkl. Dachaufbauten zu den Leiterseilen einzuhalten:

- Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung > 15°: 3,70 m
- Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung ≤ 15°: 5,70 m
- Gebäude ohne feuerhemmenden Dächern: 11,70 m

2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

2.4.1 Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 2.5.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.5.2** Verteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung, Telekommunikationsversorgung sowie Straßenbeleuchtungsmasten dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 2.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 2.6.1** Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 2.6.2** Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.
- 2.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 2.7.1** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Ausnahmen siehe 2.7.2.
- 2.7.2** Nebenanlagen sind unzulässig:
- a) innerhalb der Breisacher Straße/K5131 und der parallelen Baugrenze. Dies gilt nur für hochbauliche Anlagen.
 - b) in allen Bereichen mit Pflanzgeboten und Pflanzempfehlungen.
 - c) in Sichtdreiecken.
- 2.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 2.8.1** In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche 1 (12,5 m um den Mast) sind bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen unzulässig.
- 2.8.2** In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche 2 (23 m um den Mast) sind hochbauliche Anlagen unzulässig.
- 2.8.3** Die Festsetzungen 2.8.1 und 2.8.2 genießen Vorrang gegenüber Festsetzungen nach 2.5, 2.6 und 2.7.
- 2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 2.9.1** In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche 1 (12,5 m um den Mast) sind Geländeveränderungen unzulässig.
- 2.9.2** 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.
- 2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 2.10.1** Wege- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.10.2 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu installieren und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streu-lichtarm).

2.11 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

2.11.1 Pro angefangener 1000 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12-14 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. Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Eiche (Stiel-, Trauben-)	Quercus spec.
Winter-Linde	Tilia cordata

Bei allen Pflanzungen ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

2.11.2 Entlang der östlichen Erschließungsstraße sind zwei bzw. drei Bäume gemäß Planeinschrieb zu pflanzen.

2.11.3 Im Bereich der Schutzstreifen zu Leitung 1 sind keine Bäume zulässig. Im Bereich des Schutzstreifens von Leitung 2 müssen Bäume und Sträucher einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. An der Kreisstraße bzw. in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche straßenbegleitend am südwestlichen Rand des Plangebiets sind Bäume ebenfalls nicht zulässig. In einem Radius von 12,5 m um den Maststandort (von Bebauung freizuhaltende Fläche 1) sind keine Bäume und Sträucher zulässig.

2.12 Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

2.12.1 Der als Pflanzbindung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Baumart nach 2.11.1 zu ersetzen.

2.12.2 Während der Bauarbeiten muss dazu der Wurzelraum vor Befahren geschützt sowie ein Stammschutz angebracht werden, der dazu dient, Beschädigungen der Rinde zu vermeiden.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.13 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

2.13.1 Die im Grünordnungsplan dargestellten privaten Grünflächen sind mit einem mesophytischen Saum zu begrünen. Im mittleren Bereich des Saums sind niederwüchsige Gebüsche mittlerer Standorte zu pflanzen.

Bei den Pflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Hunds-Rose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Bei allen Pflanzungen ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

3.1.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.

3.1.2 Schindel- und Reetdächer sind unzulässig.

3.1.3 Die maximale Dachneigung beträgt 10 Grad.

3.1.4 Die Dachflächen sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Dazu ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen.

3.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich auf allen Dächern in Kombination mit den Festsetzungen 3.1.4 sowie 3.1.7 zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Die jeweiligen Abstandsregelungen zu den Hochspannungsleitungen sind dabei verbindlich zu beachten.

3.1.6 Für den Bereich des Schutzstreifens von Leitung 1 gilt: Bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer 15° sind keine Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15° keine Dachterrassen zulässig.

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

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 bis 2 m Höhe zulässig.

3.3.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionen sind nicht 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 m² 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 m².

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 3.4.4** Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist ausschließlich in der Zeit von 6 bis 22 Uhr zulässig.
- 3.4.5** Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.ä. sind unzulässig.
- 3.4.6** Bei beleuchteten Werbeanlagen ist die Leuchtstärke so zu begrenzen, dass eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern durch Blendwirkung ausgeschlossen ist.

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

- 3.5.1** Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) gedrosselt mit maximal 0,2 l/s je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken sind entsprechend dem obenstehend festgelegten Drosselabfluss für die versiegelten Flächen zu bemessen. Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen von 3 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche angenommen werden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon ausgenommen.
- 3.5.2** Es ist eine qualitative Regenwasserbehandlung für verschmutztes Niederschlagswasser vorzusehen. Diese kann durch eine Behandlung über eine 30 cm mächtige belebte Bodenzone oder durch Anlagen zur Behandlung mineralöhlaltiger Niederschlagsabflüsse mit DIBt-Zulassung erfolgen.

4 HINWEISE

4.1 Wasserschutzgebiet

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

4.2 Hinweis zu Beleuchtungen

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

4.3 Grundwasserstände: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 14.04.2021

Der höchste Grundwasserstand (HHW) liegt zwischen 208,40 m ü. NN im westlichen und 211,00 m ü. NN im östlichen Bereich des Plangebiets. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt zwischen 207,90 m ü. NN im westlichen und 209,90 m ü. NN im östlichen Bereich des Plangebiets.

4.4 Einfriedungen: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 06.02.2023

Aus Gründen der Verkehrssicherheit – insbesondere gegenüber den schwachen Verkehrsteilnehmern – empfehlen wir einen entsprechenden Hinweis, dass der private Grundstückseigen-

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

tümer dafür Sorge zu tragen hat, dass im Bereich von Grundstücksanbindungen eine ausreichende Ausfahrtsicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet wird.

4.5 Flachdachbegrünung: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 06.02.2023

Zur Förderung der heimischen Tierwelt wird die Verwendung autochthoner Saatgutmischungen bzw. Sedumsprossen empfohlen. Entsprechende Mischungen sind im Fachhandel erhältlich.

4.6 Regenwassernutzung: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 24.07.2023

Auf wassersparende Maßnahmen wie beispielsweise wasserlose Urinale, Wasserspararmaturen oder Armaturen mit Sensortechnik, etc., den Bau von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser zur Bewässerung des Außenbereichs und wenn möglich auf Brauchwassernutzungen (Grauwassernutzung/Recycling für die Toilettenspülung,) wird hingewiesen.

4.7 Regenwasserrückhaltung: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 24.07.2023

Hingewiesen wird auf die Beachtung der Bemessungsjährlichkeit (5-jähriges Bemessungsregenerignis) bei der Dimensionierung der dezentralen Regenrückhalteeinrichtungen.

4.8 Altlasten: Hinweis des Landratsamts Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 14.04.2021

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.

4.9 Bodenschutzmaßnahmen: Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) aufgrund Stellungnahme vom 08.04.2021 bzw. 18.07.2023

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss, im Nordosten auch Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ebenso zu rechnen ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

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

4.10 Erdgasversorgung: Hinweise der bnNETZE GmbH aufgrund Stellungnahme vom 08.03.2021

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

4.11 Unterbauung 110-kV-Leitung: Hinweise von Netze BW aufgrund Stellungnahme vom 08.03.2021

4.11.1 Geplante Vorhaben sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen.

4.11.2 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.).

4.11.3 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.

4.11.4 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.

4.11.5 Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete Einrichtungen wie Tankstellen usw. gelten gem. DIN EN 50341 andere Mindestabstände.

4.11.6 Veränderungen des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

4.11.7 Die max. Höhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 7,00 m. Diese Höhe darf nicht überschritten werden.

4.11.8 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. Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen. Eine Errichtung von Schindel- und Reetdächern ist nicht zulässig.

4.11.9 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.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

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.

- 4.11.10** 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.
- 4.11.11** Bei Parallelführungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Wasserrohre, Pipeline und Oberleitungen) mit unseren 110-kV-Leitungen und -Kabeln kann es zu Beeinflussungsspannungen kommen. Beachten Sie daher die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW.
- 4.11.12** 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.
- 4.11.13** Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen 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 Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste 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.
- 4.11.14** 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 Ausschlagen 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 mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.
- 4.12** **Unterbauung 220-kV-Leitung: Hinweise von Transnet BW aufgrund Stellungnahme vom 01.12.2021 und 20.12.2022**
- 4.12.1** Die Transnet BW (bauleitplanung@transnetbw.de) ist an jeglichen Bauverfahren im Schutzstreifen der Leitungsanlage zu beteiligen.
- 4.12.2** Für Gebäude im Bereich des Schutzstreifens müssen die jeweils gültigen Sicherheitsabstände bei der Errichtung beachtet werden. Die zurzeit gültige DIN EN 50341 (VDE 0210) vom April 2016 weist folgende Sicherheitsabstände für neu zu errichtende Gebäude zu den Leiterseilen aus:

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung $\leq 15^\circ$ - 5,7m
 - Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung $> 15^\circ$ - 3,7m
(feuerhemmenden Dächern = Dachausbau mit min. F30 in der Außenwirkung)
 - Gebäude ohne feuerhemmenden Dächern - 11,7 m
- 4.12.3** Die Einrichtung von jeglichen Photovoltaikanlagen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage ist nur unter Einhaltung der geltenden Sicherheitsabstände zulässig.
- 4.12.4** Wir weisen Sie darauf hin, dass bei Ihrem Vorhaben die Normen zur Beeinflussung von Telekommunikationsanlagen (Reihe DIN VDE 0845-6-) bzw. von Rohrleitungen (DIN EN 50443) durch Starkstrom- bzw. Hochspannungsanlagen sowie die einschlägigen Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen zu beachten sind (http://www.sfb-emv.de/sfb_doks.html).
- 4.12.5** Alle Bauausführungspläne im Bereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig bei der TransnetBW zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über HN (DHHN92) zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.
- 4.12.6** Im Bereich der Freileitung ist während der Bauausführung darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.
- 4.12.7** Nach Fertigstellung der Gebäude benötigen wir die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Giebel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS 89 (UTM) und im Höhensystem DHHN92 (HN) als DFX/DWG bzw. als Shape Datei übergeben werden.
- 4.12.8** Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Attika o.ä. müssen ausreichend geerdet sein, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine Gefährdung besteht aber nicht.
- 4.12.9** Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.
- 4.12.10** Reklametafeln, Lampen u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden.
- 4.12.11** Die Nutzung von Parkplätzen muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Fläche für anderweitige Nutzungen (z.B. Übernachtung im Wohnmobil) verwendet werden.
- 4.12.12** Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
- 4.12.13** Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für dadurch entstehende Schäden.

4.12.14 Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsleitungen TA-Lärm relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache, elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.

4.12.15 Der Bauherr bzw., die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsfreileitung entstehen. Etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung und der späteren Unterhaltung sind vom Antragsteller bzw. dem jeweiligen Eigentümer zu tragen.

4.13 Erdkabel: Hinweise von Netze BW aufgrund Stellungnahme vom 21.06.2023

4.13.1 Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir darum, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden:

Netze BW GmbH
Meisterhausstr. 11
74613 Öhringen
Tel. (07941)932-449
Fax. (07941)932-366
Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

4.13.2 Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Vörstetten, 10.10.2023

Lars Brüchner, 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 Vörstetten übereinstimmen.

Vörstetten, 10.10.2023
Lars Brüchner, 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 12.10.2023

Vörstetten, 12.10.2023
Lars Brüchner, Bürgermeister



