

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 13

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 BauGB, §§ 1-15 BauNVO): Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet ist zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische (üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene Sortimente) zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig (Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten siehe 3.16).

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

- 1.2.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe.
- 1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der obersten Dachbegrenzungskante und der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Straßenbelagoberkante in der Fahrbahnmitte) an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.2.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 3 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

1.3 Festsetzung der Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 1.3.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straße. Die Straßenhöhe zwischen den angegebenen Punkten ist durch Interpolation zu ermitteln.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 13

- 1.3.2 Von den festgesetzten Höhen kann im Zuge der technischen Planung geringfügig (+/- 30 cm) abgewichen werden.
- 1.4 Garagen; Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.4.2 Stellplätze ohne Überdachung und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind in den Gewerbegebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.4.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauGB) sind im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans (in den Gewerbegebieten also sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster) zulässig.
- 1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.6 Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- In den Gewerbegebieten wird die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt.
- 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 1.7.1 Entlang von Erschließungsstraßen ohne Gehwege ist ein mindestens 0,50 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.
- 1.7.2 Im Bereich der Wendeanlage ist ein mindestens 1,00 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Stellplatzflächen für PKW sind mit Ausnahme von Fahrgassen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.8.2 Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 13

1.8.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metalle zu erwarten ist.

1.8.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (d.h. ohne UV-Strahlung, Leuchtmittel gem. Stand der Technik) zu installieren. Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht festgesetzt. Auf der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitung ist zu gewährleisten.

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

Baumpflanzungen:

1.10.1 Entlang der Straße im Gewerbegebiet sind auf öffentlicher Fläche mind. 6 großkronige Bäume, 4 x verpflanzt, StU mind. 20 – 25 cm, gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan zu pflanzen. Geringfügige Standortänderungen in Anpassung an die weitere Planung sind möglich. Geeignete Arten sind den Pflanzempfehlungen (Anlage 3 zum Umweltbericht) zu entnehmen.

1.10.2 Auf den Gewerbegrundstücken ist pro 600 m² Fläche je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, sofern dies nicht über die anderen Festsetzungen für Baumpflanzungen erreicht wurde. Qualität: 4 x verpflanzt, StU mind. 20 - 25 cm, geeignete Arten s. Pflanzempfehlungen (Anlage 3 zum Umweltbericht).

1.10.3 Auf den Gewerbegrundstücken ist für je 5 PKW-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Qualität 4 x verpflanzt, StU mind. 20 – 25 cm, geeignete Arten s. Pflanzempfehlungen (Anlage 3 zum Umweltbericht).

1.10.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass das Volumen der ggf. erforderlichen Baumscheibe min. 12 m³ bei einer Mindestdiefe von 1,5 m betragen muss.

1.10.5 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass diese zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen sind.

Sonstige Bepflanzungen:

1.10.6 Die private Grünfläche am Nordrand des Bebauungsplans ist mit einer artenreichen Einsaatmischung gem. Angaben in den Pflanzempfehlungen einzusäen und zu pflegen. Der Gehölzbestand und der Wiesenstreifen sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.

1.10.7 Flachdächer von Verwaltungsgebäuden, Garagen, Nebengebäuden u.a. kleineren Gebäuden sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Geeignete Artenzusammensetzungen für die Einsaat sind den Pflanzempfehlungen (Anlage 3 zum Umweltbericht) zu entnehmen. Dies gilt nicht für Dachflächenbereiche mit Einrichtungen zur Energieerzeugung oder – einsparung.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 13

- 1.10.8 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß den Pflanzempfehlungen nachzupflanzen.

Hinweis: Die nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenden Grenzabstände bei Baum-, Strauch- und insbesondere Heckenbepflanzungen sind zu beachten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Kirchzarten die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 13

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- 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 baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im Geltungsbereich sind alle Dachformen und Dachneigungen bis 35 Grad Neigung zulässig.
- 2.1.2 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Großflächige Fenster und Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Solaranlagen auf Dächern und die entsprechenden Dachflächen sind farblich aufeinander abzustimmen.

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

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Unter der Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dachhaut verstanden.
- 2.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:
- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10,26 m² zulässig,
 - ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² sein.
- 2.2.4 Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.3.2 Zur Bepflanzung der unbebauten Flächen insbesondere in den Randbereichen zur freien Landschaft dürfen nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze verwendet werden (Arten für freiwachsende Hecken und für Standorte in der Nähe der Versickerungsmulden sh. Pflanzempfehlungen in Anlage 3 zum Umweltbericht). Nadelgehölze und exotische Pflanzenarten wie z.B. Thuja sind unzulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 13

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

- 2.4.1 Einfriedigungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von insgesamt 2,5 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Der Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante muss mindestens 0,5 m, bei Höhen über 1,4 m 1,0 m betragen. Einfriedigungen aus Nadelgehölzen oder mit Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.4.2 Zur Sichtabschirmung von Lagerflächen gewerblich genutzter Grundstücke sowie zu deren Sicherung und Lärmabschirmung sind generell Einfriedigungen als transparente Zäune mit Heckenhinterpflanzung mit einer Höhe von min. 2,0 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) herzustellen.

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

- 2.5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen ist nach Prüfung der Schadlosigkeit über die belebte Bodenschicht innerhalb der Gewerbegrundstücke zu versickern. Für die Prüfung der Schadlosigkeit ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs der Unternehmen ein Einzelantrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Sofern eine Versickerung von Dachflächenwasser nicht zulässig ist, muss das Regenwasser von Dachflächen zeitverzögert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Je angefangene 100 qm undurchlässige Fläche ist dabei ein Drosselabfluss von 0,2 l/s zulässig.
- 2.5.2 Niederschlagswasser von Fahr-, Stellplatz- und Umschlagflächen muss zeitverzögert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Je angefangene 100 qm undurchlässige Fläche ist dabei ein Drosselabfluss von 0,2 l/s zulässig.
- 2.5.3 Das abgeleitete Niederschlagswasser muss in einem Retentionsbodenfilter qualitativ gereinigt und zeitverzögert und gedrosselt in den Krummbach eingeleitet werden. Details hierzu sind in einem separaten Wasserrechtsverfahren zu klären.
- 2.5.4 Zisternen zur Brauchwassernutzung sind zulässig. Der Überlauf ist zeitlich verzögert und gedrosselt abzuleiten (entsprechend Festsetzung 2.5.2).

Hinweis: Zu jedem Bauantrag ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, um die besonderen Anforderungen im Umgang mit Oberflächenwasser im Wasserschutzgebiet zu klären (siehe auch Hinweis 3.5.2).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 13

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

- 3.1.1 Im Planungsgebiet liegt das archäologische Kulturdenkmal Nr. 6 Fischerrain, § 2, Siedlung, Latènezeit.

Es handelt sich um den südlichen Teilbereich einer ca. 12 ha großen unbefestigten mittel- bis spätlatènezeitlichen Siedlung, die sich etwa 1,5 km westlich der spätlatènezeitlichen Befestigungsanlage „Heidengraben“ bei Kirchzarten befindet (250 v. Chr. bis um Christi Geburt).

Diese Siedlung hatte ihren Schwerpunkt vermutlich im Bereich des Gewanns „Rotacker“ auf Zartener Gemarkung (Listen-Nr. 5). Im Süden erstreckte sie sich bis zum Gewann „Unten am Zartener Weg“ (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG, Listen-Nr. 4); hier wurde bei Begehungen wiederholt latènezeitliches und römisches Fundmaterial, darunter Glasarmringstücke, Potinmünzen und Terra-Sigillata Scherben, vorgefunden (ADAB-Nrn. 103814817, 103814831, 103814834).

Angrenzend befindet sich das archäologische Kulturdenkmal Nr. 4 Fischerrain, Unten am Zartener Weg, § 2 Siedlung, Latènezeit.

Diese sind als nachrichtliche Übernahmen im Plan gekennzeichnet.

- 3.1.2 Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

- 3.1.3 Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Hierzu ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig. Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

- 3.1.4 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

- 3.1.5 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 13

einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen steht das Landesamt für Denkmalpflege, Marcel El-Kassem (Tel. 0761 / 208-3570) zur Verfügung.

3.2 Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Zone III B des mit Datum vom 03.02.1992 rechtskräftig gewordenen Wasserschutzgebietes „Zartener Becken“. Die Schutzgebietsbestimmungen der RVO vom 03.02.1992 sind zu beachten. Diese beinhalten im § 4 (1) Verbote, die ggf. erhebliches Konfliktpotential für gewerbliche und industrielle Nutzungen beinhalten können.

3.3 Schmutzwasser

Das geplante Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.

Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der Abwasserkanalisation ist die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben nicht möglich. Im Rahmen des Bauantrages ist nachzuweisen, dass die Abwassermengen die bestehende Leistungsfähigkeit nicht überschreitet. Im Einvernehmen mit dem Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht sollte nach technischen Lösungen z.B. Pufferbecken zur Verminderung der Abwassermenge gesucht werden.

3.4 Regenwassernutzungsanlagen

Die Verwendung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

3.5 Regenwasserbehandlung

3.5.1 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst wasserdurchlässig auszubilden (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen). Dies gilt auch für Pkw-Stellplätze und Hofflächen, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt (vgl. auch Festsetzung 1.8.2)

3.5.2 Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers ist parallel zum Bauantrag über die Gemeinde Kirchzarten beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich 440) zu beantragen.

3.6 Bodenschutz

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 13

3.6.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

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.

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

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

3.6.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

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.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.7 Altlasten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 13

ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

3.8 Abfallentsorgung

- 3.8.1 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.
- 3.8.2 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.
- 3.8.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.8.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen. Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

3.9 Solarenergienutzung

Die Gemeinde Kirchzarten befürwortet ausdrücklich die Nutzung regenerativer Energiequellen und insbesondere die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie. Die Investoren werden daher aufgefordert bei der Errichtung ihrer Vorhaben die Möglichkeiten des Einsatzes moderner Solarenergietechnik und die Errichtung von Kollektor- und Photovoltaikanlagen zu prüfen.

3.10 Geotechnik

Im Plangebiet sind nach Geologischer Karte unter einer Lehmauflage quartäre Schwarzwald-Kiese (Niederterrassen-Schotter) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit als Baugrund zu erwarten.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Niederterrassen-Schotter bilden i. A. einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z. B. Schlufflinsen) enthalten. Lehm bildet einen setzungsfähigen Baugrund und neigt zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 13

DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

3.11 Landwirtschaft

Westlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.12 Hinweis der bnNETZE GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau der Versorgungsnetze, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

3.13 Hinweis der Deutsche Telekom GmbH

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg.

3.14 Hinweis der Unteren Straßenverkehrsbehörde

Gemäß § 33 StVO ist jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton außerhalb der geschlossenen Ortschaften, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können, verboten. Auch durch innerörtliche Werbung oder Propaganda darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden.

3.15 Anpflanzungen / Pflanzgebote

3.15.1 Für die Grünflächen der Gewerbegrundstücke insbes. entlang der Ränder zur freien Landschaft wird eine Einsaat mit der artenreichen Saadmischung gem. Pflanzempfehlungen empfohlen.

3.15.2 Für geschlossene Wandflächen ab 50 qm wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 13

3.15.3 Gemäß § 178 BauGB besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinde Kirchzarten die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.

3.15.4 Den Bauvorlagen sollte ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan mit Pflanzenliste beigelegt werden. Aus diesem soll hervorgehen, wie die Gebäude in die Landschaft eingebunden werden.

Darzustellen sind:

- der vorhandene Baumbestand,
- bebaute Bereiche,
- versiegelte Bereiche,
- unversiegelte Bereiche,
- Stellplätze,
- Versickerungsflächen,
- begrünte Bereiche,
- Bepflanzungsvorschläge,
- ggf. Fassaden- und Dachbegrünung.

3.16 Sortimentsliste

Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchzarten, 2008

Basierend auf: Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Kirchzarten, Dr. Acocella, 2008

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 13 von 13

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bastel- und Geschenkartikel	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art	Beleuchtungskörper, Lampen
(Schnitt-)Blumen	Beschläge, Eisenwaren
Briefmarken	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher	Büromaschinen (ohne Computer)
Campingartikel	Erde, Torf
Computer, Kommunikationselektronik	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Drogeriewaren	Farben, Lacke
Elektrokleingeräte	Fliesen
Elektrogroßgeräte	Gartenhäuser, -geräte
Fahrräder und Zubehör	Herde/ Öfen
Foto, Video	Holz
Gardinen und Zubehör	Installationsmaterial
Glas, Porzellan, Keramik	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Haushaltswaren/ Bestecke	Möbel (inkl. Büromöbel)
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Pflanzen und -gefäße
Kosmetika und Parfümerieartikel	Rollläden und Markisen
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Werkzeuge
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Zooartikel
Leder- und Kürschnerwaren	
Musikalien	
Nähmaschinen	
Nahrungs- und Genussmittel	
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/ Zeitschriften	

Gemeinde Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Anne Pohla

Freie Landschaftsarchitektin

Moltkestr. 18, 79098 Freiburg
0761 45893451, www.pohla.de

Der Bürgermeister

Hall

Die Planverfasser