

**1 DACHGESTALTUNG**

- 1.1 Zulässig sind Dachneigungen von 0 – 45°. Es sind Flach-, Pult-, Segment- und Satteldächer zulässig.
- 1.2 Nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig (siehe auch Ziff. 1 der grünordnerischen Festsetzungen).
- 1.3 Extensiv begrünte Flachdächer sind zulässig und ausdrücklich erwünscht (siehe auch Ziff. 1.2 der grünordnerischen Festsetzungen).
- 1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig und ausdrücklich erwünscht.

**2 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

- 2.1 Die erforderlichen Stellplätze sind für die jeweiligen Nutzungen unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

**3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten**

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind Pflanzen entsprechend der Pflanzlisten der grünordnerischen Festsetzungen zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

**3.2 Gestaltung befestigter Flächen**

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden unbefestigten Flächen des gleichen Grundstückes herzustellen, wo das Oberflächenwasser versickern kann.

## **4 EINFRIEDIGUNGEN**

- 4.1** Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken.
- 4.2** Bei Verwendung von festen Materialien wird die maximale Höhe wie folgt begrenzt:
- Im Vorderen Bereich zur Freiburger Straße (außerhalb des Sichtfeldes) max. 1,00 m Höhe,
  - Im seitlichen und rückwärtigen Bereich max. 1,50 m Höhe
- 4.3** Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Bordstein der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.
- 4.4** Die grünordnerischen Festsetzungen sind hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung der Einfriedigungen maßgebend.

## **5 WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind auf der Fassade zulässig. Einzelwerbeanlagen sind bis zu einer maximalen Größe von 4,0/2,0/2,0 m (H/B/T) zulässig. Werbeanlagen oberhalb des Dachgesimses sind nicht zulässig.

## **6 GRUNDWASSERSCHUTZ**

- 6.1** Grundwasser darf weder während des Bauens, noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Drainagen abgeleitet werden.
- 6.2** Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens, als auch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen.
- 6.3** Gebäude dürfen nicht unterhalb des MHW des Grundwassers (entspricht Mittlerem Hochwasserstand der Elz bei 96,05 km) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Untergeordnete Bauteile können tiefer gegründet werden. Bis mindestens zum Grundwasserhöchststand (entspricht HQ 50 der Elz bei 96,05 km) sind bauliche Anlagen gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen.

## 7 ABFALL

Bei einzelnen Flurstücken im Planungsbereich handelt es sich zum Teil um Altlastenverdachtsflächen. Diese AL-Verdachtsflächen sind vor Eingriff in die Fläche bzw. in den Untergrund auszuräumen. Der Nachweis zur Altlastenfreiheit ist dem Landratsamt Emmendingen vorzulegen.

1. Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Zuge von Erdarbeiten ist das Landratsamt Emmendingen einzuschalten.
2. Bei Eingriffen in die Altlastenverdachtsflächen ist zur Klärung der Abfallfrage vor Baubeginn ein altlastensachverständiger Gutachter zu beauftragen.
3. Der als Abfall anfallender Erdaushub oder Bauschutt ist nicht frei verwertbar. Vor einer Verwertung ist das Material chemisch zu untersuchen und zu deklarieren. Bei der Verwertung von Boden- und Recyclingmaterial (RC-) bzw. Ersatzbaustoffen sind folgende Verwaltungsvorschriften zu beachten:
  - **RC-Material und Ersatzbaustoffe:** Erlass vom 13.04.2004 mit Az.: 25-8982.31/37 des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (UVM) „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ inkl. Hinweisen zum Vermerk des UVM Baden-Württemberg vom 12.10.2004.
  - **Boden:** Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007.
4. Die Verwertung anderer Abfälle als Bodenmaterial zur Verfüllung von Abgrabungen ist unzulässig. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen Z1 und die sonstigen Maßgaben des Schreibens des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 13.04.2004, Az: 25-8982.31/37, erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z. B. Fahrstraßen) erforderlich ist.
5. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG) sind nach § 10 Grundsätze der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung und nach § 11 Grundpflichten der Abfallbeseitigung Bauherrenpflichten.

## 8 ABWASSERBESEITIGUNGSKONZEPT

Die Entwässerung der Gewerbebetriebe erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss des Gewerbegebietes für die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt an die bestehende MW-Kanalisation in der Freiburger Straße. Dabei sollen möglichst die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke vorher im Gewerbegebiet zusammengefasst und gebündelt an die bestehenden Sammelleitungen angeschlossen werden.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken zu verwerten. Die Ableitung von Niederschlagswasser der Fahr- und Parkflächen erfolgt ebenfalls dezentral möglichst mit Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser (Versickerung) oder direkt in die Elz als Vorfluter.

Auf Flächen, bei denen der Altlastenverdacht noch nicht ausgeräumt ist, darf keine Regenwasserversickerung stattfinden. Grundsätzlich kann eine Versickerung des Regenwassers nur erfolgen, wenn im jeweiligen Einzelfall vom Bauherrn die ausreichende Versickerfähigkeit des anstehenden Bodens nachgewiesen worden ist.

Die Hinweise zur Entwässerungsplanung sind zwingend zu beachten.

## HINWEISE

---

a) Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Modellierung, Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung

b) Bodenschutz

Mit Boden ist sparsam umzugehen, daher ist eine Wiederverwertung des im Rahmen der Bautätigkeit ausgehobenen Bodens auf höchstmöglichem Niveau anzustreben. Ist eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst oder auf landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich, ist überschüssiger Aushub einer ordnungsgemäßen Deponierung zuzuführen.

c) Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a in Freiburg i. Br. unverzüglich zu benachrichtigen. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

d) Baugrubenaushub

Eventuelle Bodenverunreinigungen werden nach den Prüfwerten der BbodSchV bewertet und können gegebenenfalls auf dem Baugrundstück verbleiben oder müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

e) Bauen im Grundwasser

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt bei Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.).

Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der evtl. zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend dem Landratsamt mitzuteilen.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

## f) Bodenbelastung

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind Begutachtungen und Erkundigungen des Bodens durchzuführen. Falls eine Bodenbelastung vorliegt, ist ein Nachweis über eine ordnungsgemäße Verwertung des belasteten Bodens im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Für die Flurstücke 491, 491/1, 491/4, 492/1, 492/6 und 538/1 hat aufgrund der Vornutzung durch das ehemalige Sägewerke Zäh und Gantert ein Altlastenverdacht bestanden. Dieser konnte für die Flst. 491, 491/1, 492/6, 491/4 zwischenzeitlich durch amtliche Ermittlungen und durch eine Bodenuntersuchung des Eigentümers ausgeräumt werden.

Auf den Flurst. Nr. 538/1 und 492/1 wurde im Jahr 2003 ein Bodenaustausch bis in den Grundwasserschwankungsbereich durchgeführt. Ein Nachweis, dass dadurch die gesamte Altlast auf diesen Flurstücken saniert wurde liegt bisher noch nicht vor. Entsprechende Beprobungen waren seinerzeit empfohlen worden. Ein entsprechender Nachweis könnte alternativ auch durch eine Untersuchung des Grundwassers im Abstrom der Altlastenverdachtsfläche erbracht werden.

Der Altlastenverdacht bleibt für die betroffenen Grundstücke bis zur Vorlage entsprechender Nachweise bestehen.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes solange zu verzichten.

Sollten vor Ausräumen des Altlastenverdachts Bodenaushub oder mineralische Abfälle auf den Flurstücken 538/1 oder 492/1 anfallen, so dürfen diese nicht ohne vorherige chemische Untersuchung (Chrom, Kupfer, PAK und PCB) verwertet werden. Ggf. ist mit erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten zu rechnen.

Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren sind von den Bauherren für die verdächtigen Grundstücke jeweils die entsprechenden Nachweise zur Altlastenfreiheit vorzulegen.

## g) Abfallentsorgung

g1) Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen etc.) oder in zugelassenen Auffüllungen eingebaut werden.

g2) Anfallender Bauschutt und Straßenaufbruch ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgrube usw.) benutzt werden.

g3) 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,

g4) Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

g5) Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

Nur Abfälle, die nicht verwertet werden, sind dann gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Um die im Hausmüll enthaltenen Wertstoffe entsprechend § 15 KrW-/AbfG einer kostengünstigen Wiederverwertung zuführen zu können, ist die getrennte Sammlung dieser Wertstoffe unabdingbare Voraussetzung.

#### h) Hinweise zur Entwässerungsplanung

1. Flächen im Freien, von denen eine Wassergefährdung ausgeht (z.B. Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen, hochfrequentierte Verkehrsflächen), sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen. Ihre Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Alle anderen Flächen soweit wie möglich wasserundurchlässig zu gestalten (z.B. mit Kies, Splitt, Forstmischung, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster o.a.).
2. Anlagen zur dezentralen NW-Beseitigung sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben (§45a (4) WG). Generell sind bei einer Versickerung des Niederschlagswassers die Sickerwasserprüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) am Übergang zum Grundwasser mit großer Sicherheit einzuhalten.
3. Im Rahmen des durch ein Fachbüro geplant und gefertigtes Entwässerungsantrages ist nachzuweisen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Versickerung und notwendigen Regenwasservorbehandlungsanlagen (Dimensionierung, Ausführung, Wartung und Kontrolle) eingehalten werden. Die Prüfung des Antrages und die technische Abnahme können durch einen Sachverständigen auf Kosten der Bauherren erfolgen.
4. Soweit die zu entwässernden abflusswirksamen Flächen größer 1200 m<sup>2</sup> sind, ist die Niederschlagswasserbeseitigung der Unteren Wasserbehörde, Landratsamt Emmendingen, anzuzeigen. Die Anzeige ist dem Bauantrag beizufügen.
5. Bei der Planung und Umsetzung einer schadlosen Beseitigung von Niederschlagswasser sind insbesondere folgende fachliche Grundsätze zu beachten:
  - Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberboden in das Grundwasser versickert wird. Die direkte unterirdische punkt- oder linienförmige Versickerung ist nicht zulässig (Schächte oder Rigolen). Für den gezielten Stoffrückhalt sollte der Oberboden folgende Eigenschaften vorweisen:
    - pH-Wert  $\geq 6$ ,
    - Tongehalt 5-20%,
    - Humusgehalt 2-10%,
    - Durchlässigkeit maximal  $5 \times 10^{-5}$  m/s
  - Bei anderen Verfahrensweisen ist die Gleichwertigkeit zur bewachsenen Oberboden nachzuweisen.

6. Die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, muß mindestens 1 m betragen.
7. Zum Erreichen einer ausreichenden Versickerungsrate kann die oberflächennahe schlecht durchlässige Deckschicht gegen ein unbelastetes durchlässigeres Bodenmaterial mit einem kf-Wert von maximal 10E-04 m/s ausgetauscht werden.
8. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen) sind zu überdachen und über eine abschieberbare Abflussleitung an den Schmutzwasserkanal anzuhängen.
9. Aus Niederschlagswasser von Flächen mit erhöhter Verschmutzung, z.B. durch starke Verkehrsbelastung (Fuhrunternehmen etc.), sind gegebenenfalls vor Versickerung die Schmutzstoffe durch eine geeignete Vorbehandlung zu entfernen.
10. Fachliche und rechtliche Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten sind in den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW zu entnehmen. Die Arbeitshilfen stehen auf der Internetseite der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW) als Download zur Verfügung. ( [www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de) ). Weiterhin wird auf die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und auf die DWA Regelwerke A 138 und M 153 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

i) Wasserversorgung

Die Trinkwasserleitungen sind als PE-Leitungen AD 90 und AD 50 auszuführen. Teilweise können auch Gussleitungen zum Einsatz kommen. Die bereits vorhandenen Leitungen sind nach Möglichkeit zu integrieren.

Elzach, den 24.11.2009

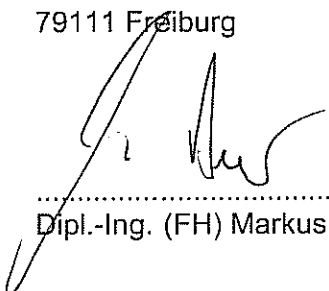
Genehmigt mit Verfügung des  
Landratsamtes Emmendingen  
vom 03.12.09  
(§ 10 Abs. 2 BauGB)  
Pfaff-Horn




Planverfasser:

biechele infra consult – Beratende Ingenieure  
Sasbacher Straße 7  
79111 Freiburg

Stadt Elzach

  
.....  
Dipl.-Ing. (FH) Markus Biechele



  
.....  
Holger Krezer, Bürgermeister