



## **Bebauungsvorschriften**

zum Bebauungsplan „Langacker“  
Teil A: Rechtsgrundlagen  
Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen  
Teil C: Örtliche Bauvorschriften  
Teil D: Hinweise

### **A: RECHTSGRUNDLAGEN**

- des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357 und S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Artikel 2 des Gesetzes vom 3.12.2013 (GBl. S. 389,440)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung 09.11.2010 (GBl. S. 793), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **I. Art der baulichen Nutzung**

##### **§ 1 Baugebiet**

Der Bereich des Bebauungsplans ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

##### **§ 2 Ausnahmen, Ausschlüsse und Beschränkungen**

(1) Die im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

(2) Einzelhandel:  
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen:

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 der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Werkverkauf oder Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig max. 200 m<sup>2</sup> beträgt.

(3) Geschossweise Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Im Erdgeschoss bzw Keller- oder Untergeschoss sind keine Wohnungen zulässig.

## **II. Maß der baulichen Nutzung**

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Traufhöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.

Als Traufhöhe gilt die Schnittkante von Unterkante Dachhaut/Außenwand.

## **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **§ 4**

#### **Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

1. Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
2. Ausnahmsweise kann die Länge der Betriebsgebäude 50 m überschreiten, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

### **§ 5**

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Nebenanlagen sind unzulässig:
  - a) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen der Breisacher Straßen und der parallelen Baugrenze,
  - b) in allen Bereichen mit Pflanzgeboten und Pflanzempfehlungen.

3. Verteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung, Fernsprechversorgung sowie Straßenbeleuchtungsmasten dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
4. Mit baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10,00 m zu baulichen Anlagen (wie Masten, Fundamente etc.) der 110 KV-Freileitung einzuhalten.

## § 6

### Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

1. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig.

## § 7

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

1. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grünflächen sind von Bebauungen freizuhalten (s. auch Karte 2 des Umweltberichtes).

2. Gemäß Plandarstellung sind 6 standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Zuchtformen oder abweichende Farbvarianten erfüllen das Pflanzgebot nicht. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Bei den Pflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Resista-Ulme	<i>Ulmus resista</i> , Sorten „New Horizon“, „Regal“, „Rebella“
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

3. Im Bereich der privaten Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets sind 6 standortgerechte Obstgehölze zu pflanzen. Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Es sind regionaltypische Obstbaumsorten zu verwenden.

4. Der im zeichnerischen Teil dargestellte Baum ist zu erhalten (südlicher Planbereich an der Breisacher Straße).

5. Stellplatzflächen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsanlagen und der Baugrenze sind als unversiegelte Grünfläche zu erhalten. Im Interesse des Immissions-schutzes sollen diese Flächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

7. Im Bereich der Sichtflächen (Straßeneinmündungen) ist die Bepflanzung auf maximal 0,80 m Höhe zu beschränken.

8. Bei den im Leitungsschutzstreifen des Stromversorgungsunternehmens zu pflanzenden Gehölzen sind solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten vorzusehen, an denen später keine Rückschnitte wegen des zu den Leitungsseilen einzuhaltenden VDE-Mindestabstandes von 2,50 m vorgenommen werden müssen.

9. Als Straßen- und Außenbeleuchtung sind ausschließlich energiesparende Lampen mit geringem UV-Lichtanteil zulässig.

10. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker können jedoch zugelassen werden.

## **C: Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)**

### **§ 1 Gestaltung der Gebäude**

Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ auszubilden. Die Dachneigung für Garagen darf maximal 35 Grad betragen.

### **§ 2 Einfriedigungen**

1. Einfriedigungen sind im Gewerbegebiet generell bis zu 2 m Höhe zulässig.
2. Stacheldraht und Gabione sind als Einfriedigung unzulässig.

### **§ 3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende / selbständige Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 10,0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäude dürfen je Gebäudewand 30 % der Wandfläche nicht überschreiten. Bei Wandflächen über 33 m<sup>2</sup> darf die Werbeanlage 10,0 m<sup>2</sup> Fläche nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist ausschließlich in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

## **D: HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **1. Regenwasserbeseitigung**

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt zentral über einen Regenwasserkanal im nördlichen Bereich ortsnah in den Strüpfelgraben und im südlichen Bereich in den Regenwasserkanal in der Breisacher Straße. Der Sammelkanal befindet sich in der Erschließungsstraße.

Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden o.ä.) gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen (max. 0,2 l/s je 100m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche).

Es sind pro angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zu erstellen. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon ausgenommen.

Darüber hinaus ist eine qualitative Regenwasserbehandlung für verschmutztes Niederschlagswasser erforderlich. Die Reinigung des Niederschlagswassers hat durch eine belebte Bodenzone oder gleichwertig (d. h. Bauprodukt mit DIBt-Zulassung oder bayrische Zulassung) zu erfolgen.

### **2. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen in der Erschließungsstraße befindlichen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Breisacher Straße.

Im Einzelfall kann es aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse notwendig sein, das Schmutzwasser mittels einer Pumpstation / Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal zu fördern.

3. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

3.1 Im Rahmen des durch die Gemeinde zu prüfenden und zu genehmigenden Entwässerungsgesuchs ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen. Hierzu sind der Gemeinde Vörstetten fachlich fundierte und aussagekräftige Planunterlagen einzureichen. Die Planung und der Antragsumfang sind frühzeitig mit der Gemeinde abzustimmen.

3.2 Die Niederschlagswasserbeseitigung von abflusswirksamen Flächen größer 1200 m<sup>2</sup> sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Hierzu sind dem Landratsamt Emmendingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, fachlich fundierte und aussagekräftige Planunterlagen einzureichen. Der Anzeigenumfang ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

3.3 Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.4 Bei der Grundstücksentwässerung sind Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden nach DIN EN 12056, außerhalb nach DIN 1986-100 bzw. DIN EN 752 zu planen. Die Planung von Druckentwässerungssystemen erfolgt nach DIN EN 1671 in Ergänzung durch das DWA-Arbeitsblatt 116, Teil 2. Die Leitungssysteme sind vor Inbetriebnahme einer Dichtheitsprüfung nach DIN EN 1610 bzw. prEN805 zu unterziehen. Für die ordnungsgemäße Ausführung ist der Bauherr verantwortlich.

3.5 Zudem sind fachliche und rechtliche Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten 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)).

3.6 Betriebliche Abwässer bedürfen gegebenenfalls einer Vorbehandlung vor Ableitung in die öffentliche Kanalisation. Hierzu sind die Vorgaben der örtlichen Abwassersatzung und der Abwasserverordnung zu beachten. Die ordnungsgemäße Lagerung, Nutzung und Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Zuge des bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Gestattungsverfahrens nachzuweisen.

3.7 Oberflächenwasser von nicht behandlungsbedürftigen Flächen kann bei geeigneten topographischen und geologischen Verhältnissen zur Versickerung (auch teilweise) gebracht werden. Gegebenenfalls anstehende schlecht durchlässige Deckschichten dürfen aber im Sinne des Grundwasserschutzes nicht durchstoßen werden.

3.8 Freiflächen, von deren Nutzung eine Wassergefährdung ausgehen kann, z. B. durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen etc.), sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen. Ihre Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu überdachen und an das Schmutzwassersystem anzubinden. Im Havariefall muss der unkontrollierte Abfluss zum öffentlichen Mischwasserkanal unterbunden werden können (z.B. Außerbetriebnahme Pumpstation, Schieber).

3.9 Der Oberflächenabfluss von Freiflächen mit einer hohen Schmutz- oder Schadstoffbelastung (z. B. Bauhöfe, hochfrequentierte Verkehrsflächen) muss vor Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation bzw. in den Strüpfelgraben vorgereinigt werden. Die Bedarfsermittlung ggfs. Auswahl des Behandlungsverfahrens ist nach den „Arbeitshilfen Regenwasser (s. oben) durchzuführen.

3.10 Nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind auszuschließen, da insbesondere aufgrund von Alterungsprozessen, aber auch durch sauren Regen Metallionen gelöst und in die Umwelt emittiert werden. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben oder Erker bleiben hierbei außer Betracht.

#### 4. Hinweise der Unteren Wasserbehörde

4.1 Grundwasser: Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreifen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für solche Vorhaben ist nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse und die Unter- / Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden). Die Bauteile sind wasserdicht, grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich herzustellen. Mit einer gutachterlichen Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs nachzuweisen. Die statistischen Grundwasser Kennwerte betragen: höchster Grundwasserstand HHW 210,00 müNN, mittlerer höchster Grundwasserstand MHW 209,00 müNN, niedrigster Grundwasserstand NNW 207,50 müNN. Der Grundwasserflurabstand bezogen auf den MHW wurde mit ca. 2,90 m ermittelt. Gründungen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) anzuordnen. Die max. Gründungstiefe liegt damit bei 209,00 m üNN. Nach Fertigstellung der Bauwerke darf kein Grundwasser in die öffentliche Kanalisation oder in Oberflächengewässer abgepumpt werden. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in Untergeschossen ist ohne Sicherheitsmaßnahmen gegen Aufschwemmen nicht zulässig.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung der Vorhaben

vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

4.2 Abwasser: Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist nicht möglich, da die vorliegenden Deckschichten eine hohe Schutzfunktion für das Grundwasser aufweisen und deshalb zur Herstellung einer ausreichenden Wasserdurchlässigkeit nicht beseitigt werden dürfen. Stark belastete Flächen und Umschlagflächen sind vor einer Versickerung nach den a.a.R.d.T. vorzubehandeln oder über die schmutzwasserführende Kanalisation abzuleiten. Dies ist einzelfallbezogen in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festzulegen. Flächen von denen eine Wassergefährdung ausgehen kann, sind nach den a.a.R.d.T. wasserundurchlässig zu gestalten. Das Niederschlagswasser geringer belasteter Flächen ist ohne Vermischung mit stärker belastetem Niederschlagswasser soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten.

4.3 Wasserversorgung: Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen, die das Grundwasser erreichen, ist eine Bohranzeige erforderlich.

5. Hinweise der Altlasten- und Bodenschutzbehörde:

5.1 Altlasten: Für das Plangebiet wird auf folgende Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen lt. Bodenschutz—und Altlastenkataster, stand Dez. 2011, hingewiesen: Verdachtsfläche Altablagerung Schützengräben „Im Gottesacker“ auf den Flurstücken Nrn. 1826 und 1824/2.

5.2 Bodenschutz:

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

5.3 Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz:

Bei der Erschließung des Baugebietes und bei der Ausführung von Bauvorhaben ist (entsprechend der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuches) mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Die Erdarbeiten sind nach Möglichkeit im Massenausgleich herzustellen. Es ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt. Der Baugrubenaushub soll auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. soll der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, er soll vorher abgeschoben werden. Die Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen.

6. Hinweise des Amtes für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz:

Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen ist zu beachten und anzuwenden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial benutzt werden. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 behalten ihre Gültigkeit bis 31.12.2015. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung des La-

borbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (evtl. zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

Bei der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist zu beachten, dass die Immissionswerte für das angrenzende Mischgebiet eingehalten werden.

#### 7. Hinweise des Gesundheitsamtes:

Sofern Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Haushalten betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkWV dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind durch historischen Bergbau entsprechend bedingte Altlasten im Planungsgebiet zu berücksichtigen.

#### 8. Grünflächen:

Soweit es die Planung zulässt, sollen vorhandene vitale Einzelbäume im Gebiet erhalten werden. Die Pflege der Grünflächen sollte extensiv und schonend erfolgen, damit diese von heimischen Tieren als Lebensraum angenommen werden. Auf Spritzmittel sollte weitestgehend verzichtet werden.

#### 9. Hinweise der EnBW Regional AG zur angrenzenden 20 KV-Leitung und Hausanschlüssen:

Nach Mitteilung der EnBW Regional AG wird die am nördlichen Plangebiet verlaufende 20 KV-Leitung in nächster Zeit abgebaut. Nach Abbau der Leitung entfallen die üblichen Schutzvorschriften. Die herzustellenden Stromanschlüsse sollen mittels Erdkabel, nach dem Stand der Technik, ausgeführt werden. Eine Überbauung der im Erdreich verlegten Kabelleitung ist nicht zulässig. Ergänzende Hinweise der Netze BW GmbH mit Schreiben vom 11.12.2014: Die 20 kV-Freileitung dient der örtlichen Versorgung und befindet sich bereits in der Verkabelung. Die Fertigstellung wurde wg. Unklarheiten bei der Erschließung des Gewerbegebietes gestoppt. Es sind folgende Hinweise zu übernehmen: 1. Innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 zu den ruhenden ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist. 2. Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der (Bau-)Antragspläne, bezogen auf Meter über NN anzugeben. 3. Bei den Bauvorhaben, wo die Grundstücke vom Freileitungsschutzstreifen berührt werden, ist die Netze BW GmbH am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. 4. Bei den Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um kleinkronige Strauch- und Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiterseilen einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 vorgenommen werden müssen.

#### 10. Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen auf den Grundstücken sollten so klein wie möglich gehalten werden. Die Flächen sollten möglichst wassergebunden befestigt werden.

#### 11. Denkmalschutz:

Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. §§ 2, 8 und 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen. Das Plangebiet ist (teilweise) als sog. Prüffläche markiert. Aufgrund von Lesefunden in den 1960 und 1970 Jahren ist nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen archäologische Funde versch. Zeitstellungen zutage treten können. Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob es sich um ein archäolo-



gisches Bodendenkmal gem. § 2 DSchG handelt. Alle Planungen und Maßnahmen innerhalb dieser archäologisch relevanten Flächen sind frühzeitig, bereits in der Planungsphase mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen müssen diese archäologisch relevanten Flächen mit Baggerschnitten sondiert werden. Um das weitere Vorgehen mit der archäologischen Denkmalpflege im Detail abzustimmen und den zeitlichen Ablauf festzulegen, ist ein frühzeitiger Vororttermin mit der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde und der archäologischen Denkmalpflege einzuplanen.

#### 12. Vorbeugender Gesundheitsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sollten auf eine Minimierung allergieauslösender Stoffe geachtet werden. Auf Birke, Erle und Hasel sollte verzichtet werden. Bei einer Regenwassernutzung ist auf eine strikte Trennung zum Trinkwassernetz zu achten. Auf die einschlägigen Satzungen der Gemeinde Vörstetten wird verwiesen. Ferner sind die Bestimmungen zum Wasserschutzgebiet „Mauracher Berg“ zu beachten.

#### 13. Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 – 0,4 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für die rechtzeitige Planung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mind. 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vörstetten, den 26.01.2015

Siegel

Brügner, Bürgermeister