



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 1

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

für den im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Industriegebiet (GI)

gem. § 9 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Tankstellen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten
- Betriebe und Einrichtungen mit erotischem Hintergrund.

1.2 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

1.3 Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 2

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- 3. Höhe der baulichen Anlagen**
gem. § 9 Abs. 3 BauGB
 - 3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird innerhalb der Flächen Gl (1) mit OK = 416,00m ü.NN festgesetzt. Im Bereich der Fläche Gl (2) ist für Büro- und Verwaltungsgebäude eine maximale Gebäudehöhe mit OK = 420,00m ü.NN festgesetzt. (s. Lageplan Blatt 2). Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann somit variieren, sie bestimmt sich durch die jeweiligen Produktionsebenen oder Geschosse i. V. mit der bestehenden oder gewählten Lage der Gebäude im Gelände.
- 4. Bauweise**
gem. § 22 BauNVO
Als Bauweise ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt (s. Planeintrag Lageplan Blatt 2). Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge bis max. 300 m.
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- 6. Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen kann gewählt werden, die Vorgabe zur First- bzw. Gebäuderichtung ist im Lageplan Blatt 2 dargestellt.
- 7. Nebenanlagen**
gem. § 14 BauNVO
 - 7.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
 - 7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

8. **Garagen, Carports und Stellplätze**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
 - 8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 8.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die Anzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV Stellplatz).

9. **Regenwasserbewirtschaftung**
 - 9.1 Niederschlagswasser der Dach- und privaten Verkehrsflächen
Im B-Plangebiet „Bucher II“ wird festgesetzt, das Niederschlagswasser der Dachflächen **zentral oder** dezentral zu versickern. Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren. PKW - Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw.). Das überschüssige Niederschlagswasser ist breitflächig in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann. Das Niederschlagswasser von Hofflächen, die hauptsächlich durch PKW's befahren werden, ist ebenfalls in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.
 - 9.2 Versickerungsmulden
Die Versickerungsmulden sind mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken. Sie sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die Trennkanalisation entwässert. Der Anschluss hat am Regenwasserkanal zu erfolgen. Vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) im Bereich der neuen Versickerungsanlagen sind zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen. Alternative Versickerungsanlagen (z. B. Flächenversickerungen, technische Versickerungssysteme, etc.) können angewandt werden, sind im Vorfeld aber mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.
 - 9.3 Zisternen
Ergänzend zur Versickerung wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen). Die Behälter müssen mit einem Notüberlauf ausgestattet sein, welcher in die o.g. Versickerungsmulden entwässert. Das Volumen ist in Abhängigkeit der geplanten Nutzung zu wählen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 4

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 9.4 Alternativ ist auch die Verwendung von Niederschlagswasser innerhalb von Produktionen, oder zur Erfüllung erhöhter Brandschutzanforderungen, zulässig. Die dazu eingesetzten Verfahren, Bauwerke und Wassermengen, sind im Vorfeld mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

Die nachfolgenden Beschreibungen stellen das Ergebnis der Umweltprüfung (s. Teil E) dar.

1. Grünplanerische Festsetzungen

1.1 Boden-/Grundwasserschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien auszuführen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) die Schutzgüter Wasser und Boden verunreinigen.

1.2 Grundwasser/Versickerung

Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Klettgaurinne“ zu berücksichtigen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral zu versickern. Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren. PKW – Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind beispielsweise mit Rasengittersteinen, oder Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässig zu befestigen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist breitflächig in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann. Das Niederschlagswasser von Hofflächen, die hauptsächlich durch PKWs befahren werden, ist in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 6

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 1.3 Verringerung der Flächenversiegelung
Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
Zur Verminderung der Versiegelung ist für Geh- und Parkflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.
- 1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz von Tieren
Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
Vor den jeweiligen Abriss- und Rodungsarbeiten sind die Gebäude/Gehölze nach Nestern, Brutnachweisen abzusuchen. Für die gefundenen Nester/Nachweise sind vor dem Beginn der Abriss und Rodungsarbeiten im direkten Umfeld Vogelnistkästen im Verhältnis 1:2 aufzuhängen.
Vor Abriß der alten Bürogebäude und Garagen sind die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu prüfen. Beim Vorhandensein solcher Quartiere sind gemäß der Ausführungen im Umweltbericht Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
Im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. ist das Roden von Gehölzen verboten. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.
Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. warmweiße LED) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen. Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 7

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 1.6 Gestaltung von unbebauten Grundstückflächen
Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und/oder Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen. Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splittern in einem Ausmaß von über 10 m² je Grundstück, ist unzulässig.
- 1.7 Pflanzfestsetzungen
In den privaten Grundstücken sind die Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen.
- 1.8 Pflanzarten
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen gemäß (Anhang 2) Pflanzenliste zulässig.
- 1.9 Mindestpflanzqualitäten
Private Flächen:
Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt,
Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt,
Stammumfang 14-16 cm
Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen:
Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 10-12 cm
- 1.10 Zeitpunkt der Pflanzung/Pflege
Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen herzustellen.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 8

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

Fortsetzung...

2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1: Gestaltung der privaten Grünfläche als Magerwiese mit einzelnen Bäumen

A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen entlang der Kornhausstraße sowie des Wirtschaftsweges an der östlichen B-Plangrenze

A3: Pflanzung einer Obstbaumreihe in der privaten Grünfläche zur Erweiterung des Streuobstbestandes im Flurstück 2313

A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Parkplatzes innerhalb des B-Plangebietes

E1: Entwicklung einer Magerwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 2345

E2: Entwicklung einer Fettwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurst. 1929

3. Pflanzungen im Bereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Informationslogistik
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.0721-978-5965
Fax 0721-938-5509
E-Mail: zrwd@deutschebahn.com



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 9

Teil C **TEXTLICHE** **FEST-** **SETZUNGEN**

Fortsetzung...

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen zwingend folgende Angaben / Eintragungen beinhalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufs in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

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

3. Altlasten (Hinweis)

Im Bereich der neuen Gewerbegebietsflächen „Bucher II“ ist keine Altlast bekannt, nur im angrenzenden Bereich des Grundstücks Flst. 2327 (VEP „Bucher“) wird eine Altlastverdachtsfläche unter der vorhandenen Bebauung vermutet. Die Altlast ist im vorliegenden Lageplan nicht dargestellt.

4. Wasserschutzgebiet (Hinweis)

Die geplante Gewerbegebietserweiterung „Bucher II“ liegt in der Zone III B zum Schutzgebiet der Klettgaurinne (WSG-Nr. 337.181) des Zweckverbandes Klettgau. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 01.02.1995 wird hiermit hingewiesen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 10

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

Fortsetzung...

Evtl. Restriktionen zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

5. Baugrund (Hinweis)

Im Zeitraum März bis Mai 2019 erfolgte im B-Planbereich eine Baugrunduntersuchung durch die Weiß Beratende Ingenieure GmbH, Bötzingenstraße 29, 79711 Freiburg. Die Ergebnisse geben Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau. Das Baugrundgutachten liegt bei der Gemeinde und der Fa. Bucher zur Einsicht aus, nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengestellt.

Zur Erkundung des Baugrunds wurden folgende Baugrundaufschlüsse ausgeführt:

- 16 Kleinrammbohrungen (BS 50/80) nach DIN EN ISO 22475-1 bis zu einer größten Tiefe von 5,0 m unter Gelände
- 7 schwere Rammsondierungen (DPH) nach DIN EN ISO 22476-2 bis zu einer größten Tiefe von 5,0 m unter Gelände

Im Weiteren wurde die Asphaltdecke auf den Pkw-Stellflächen mit einem Kernbohrgerät DN 100 geöffnet und anschließend wieder provisorisch verschlossen.

Im Bereich der B-Planfläche steht pleistozäner mittlerer Hochterrassenschotter aus der mittleren Rißeiszeit an. Diese sind bergseitig im Südwesten von Seesedimenten aus Sanden, Schluffen und tonigen Schluffen der jüngeren Rißeiszeit überlagert. Talseitig sind Überlagerungen aus meist lockeren Kiesen und Sanden als Schotter der Niederterrasse anzutreffen.

Die vorhandenen Bodenschichten aus natürlichen Böden (Lockergestein) und Felspartien aus Nagelfluh treten ohne Regelmäßigkeit in ihrer Tiefenlage und der flächenhaften Verbreitung im Bebauungsplangebiet auf.

Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit und generellen Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde in den versickerungsrelevanten Kiesen im Bereich der Pkw-Stellflächen bei BS 16 im verrohrten Bohrloch ein Open-End-Test mit fallender Druckhöhe durchgeführt. Dazu wurde in regelmäßigen Zeitabständen die Absenkung des Wasserspiegels in dem verrohrten Bohrloch gemessen. Der Versuch wurde in einer Tiefe von 3,0 m unter Gelände durchgeführt.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 11

Teil C **TEXTLICHE** **FEST-** **SETZUNGEN**

Fortsetzung...

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Böden sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasser Oberfläche (Grundwasserflurabstand).

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen ist die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich möglich. Aufgrund der wechselnden Untergrundverhältnisse sollten je nach Höhenlage der Versickerungsflächen weitere Untersuchungen zur Möglichkeit der Niederschlagsversickerung durchgeführt werden.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen und gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf Schadstoffbelastungen untersucht.

Zur Festlegung der Entsorgungswege wurde aus den Bodenproben der Pkw-Stellplatztragschichten, der potenziellen Aushubböden (Schluff) im Bereich Alt- und Neubau Verwaltung sowie der südwestlichen Erweiterungsfläche Mischproben gebildet und diese hinsichtlich Schadstoffbelastung analysiert. Die chemischen Analysen wurden im Labor Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, Tübingen, durchgeführt.

Bei allen Mischproben sind die Zuordnungswerte für die Einbaukonfiguration Z0 für die jeweilige Bodenart eingehalten. Bei einer Entsorgung ist das Material gemäß der „Vorläufigen Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu Abfallarten aus Spiegeln einträgen“ (Reihe Abfall, Heft 69) dem Abfallschlüssel 17 05 04 zuzuordnen. Die Zuordnungswerte für die Deponieklasse DK 0 werden eingehalten. Die Vorgaben der VwV-Boden und des Landratsamtes Waldshut sind zu beachten.

An drei Aufschlusspunkten im Bereich der Pkw-Stellplätze wurde die bituminöse Deckschicht hinsichtlich ihres PAK-Gehaltes (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) untersucht. Die PAK-Gehalte wurden mit mehr als 25 mg/kg und der Phenolindex mit maximal 0,1 mg/L festgestellt. Die Verwertung kann in Kaltmischverfahren mit Bindemitteln erfolgen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 12

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

6. Lärmschutz (Hinweis)

Zum B-Planbereich „Bucher II“ liegt zwischenzeitlich eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung durch die Fichtner Water&Transportation GmbH, Linnéstraße 5, 79110 Freiburg vom Januar 2020 vor. Die Ergebnisse geben Auskunft über die Lärmsituation zu den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen und zum Betrieb selbst.

Durch die nach Bebauungsplan künftig zugelassenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet entstehen relevante gewerbliche Lärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen im angrenzenden Wohngebiet. Neben der bereits vorhandenen Bebauung wurden zusätzlich auch Flächen mit geplanter Wohnbebauung nordwestlich der bestehenden Bebauung bei der Betrachtung des Gewerbelärms berücksichtigt.

Neben dem Gewerbelärm ist für das B-PLangebiet auch die Verkehrslärmsituation zu untersuchen. Für die Verkehrslärmsituation relevant ist die nördlich verlaufende B 34 sowie die unmittelbar angrenzende Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) - Konstanz.

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung zusammengestellt.

Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen zum Gewerbelärm sind die Vorgaben zu bestehenden und geplanten lärmrelevanten Tätigkeiten der Bucher Hydraulics GmbH sowie schalltechnische Messungen vor Ort. Neben Planungen zur Erweiterung der Produktionshallen sind auch Lüftungsanlagen auf Dachoberflächen geplant.

Gewerbelärm: In der bestehenden und geplanten Nachbarschaft sind durch die geplante Erweiterung der Bucher Hydraulics GmbH und die damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplans keine Überschreitungen der Relevanzschwellen bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten.

Folge: Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Verkehrslärm: In der Nachbarschaft sind nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bucher II“ keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmsituation zu erwarten. Im Plangebiet werden entlang der B 34 und der Hochrheinbahn die für den jeweiligen Gebietstyp empfohlenen Immissionen überschritten.

Folge: Empfehlung zu passiven Schutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile) für Teilbereiche des Plangebiets an der B 34 und der Hochrheinbahn.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 13

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

Fortsetzung...

7. Deutsche Bahn AG

Nördlich der Industriestraße verläuft im Bereich der Fa. Bucher Hydraulics GmbH die Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz der Deutschen Bahn AG. Das Bahn-Areal befindet sich außerhalb der Grenzen zum B-Plan „Bucher II“.

(Stellungnahme der DB vom 12.11.2019)

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Bahntypische Immissionen wie Lärm, Staub, Funkenflug usw. geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CS.R-SW- L(A)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

Im Bebauungsplanbereich verläuft entlang der Kornhausstraße eine Rohrtrasse mit Fernmeldekabeln der DB Netz AG. Die Lage (Roteintrag) ist im beigefügten Planausschnitt zu erkennen. Für diese Trasse sollte ein Kabel- bzw. Leitungsrecht festgesetzt werden, da sie nicht überbaut werden darf.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 14

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform - Dachneigung

Im B-Planbereich „Bucher II“ werden keine Dachformen festgesetzt.

Die maximale Dachneigung beträgt 25°.

1.1.2 Dachaufbauten

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Nachweise dazu sind im Bauantragsverfahren vorzulegen.

1.1.3 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Oberflächen (z. B. Kunststoffe, polierte Metalle etc.) sind an sichtbaren Dachflächen nicht zulässig.

Sofern Metaldächer zur Ausführung kommen, sind diese zur Vermeidung von Schwermetallanreicherungen im Boden nur beschichtet zulässig.

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Rückhaltung / Retention von unbelastetem Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen. Diese Empfehlung bezieht sich besonders auf Büro- und Verwaltungsgebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports.

2. Fassadengestaltung

2.1 Stark reflektierende oder glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Fassadenflächen über 300m² sind zu gestalten (zulässig sind: konstruktive Gliederungen, farbige Fassadenunterteilungen / -elemente, Belichtungselemente, produkt- und firmentypische Darstellungen, Begrünungen).

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen sind am Gebäude oder in den Freiflächen zulässig. Befestigt am Gebäude dürfen sie nicht über die Oberkante des Gebäudes ragen. **Werbeanlagen dürfen grundsätzlich** nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 15

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

Fortsetzung...

Der Bahnbetrieb der unmittelbar nördlich vorbeiführenden Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz darf nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen, welche in südöstlicher Richtung zum bestehenden Wohngebiet hin strahlen bzw. in süd-östlicher Richtung aufgestellt werden, dürfen ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass es in der Nacht nicht zu einer Aufhellung des Wohngebietes durch die Werbeanlagen kommt. Es muss dabei auf eine warme Farbtemperatur geachtet werden (< 5500 K).

5. Niederspannungsleitungen

Niederspannungs-, TV- und Telekommunikationsleitungen sind grundsätzlich in der Erde zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

6. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

6.2 Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Verminderung der Versiegelung ist für Geh- und Parkflächen eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Drainpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) festgesetzt.

6.3 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün-, Garten- und/oder Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.

7. Einfriedungen

7.1 Zulässig sind nur transparente Metallzäune, die Höhe ist auf maximal 2,50m begrenzt. In den Zufahrtsbereichen zu den Grundstücken sind die gesetzlich festgelegten Sichtfelder freizuhalten (V zul. 50km/h = 3x70m zu beiden Seiten).

7.2 Der Abstand zum Fahrbahnrand an öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen.

7.3 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 16

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 8. Abfallbehälter**
Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

- 9. Erneuerbare Energien**
Photovoltaikanlagen und/oder Solarwärmeanlagen sind bei geneigten Dächern (10°-25°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt, bei Solargründächern entfällt die Höhenbegrenzung.
Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig. Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

- 10. Gas- und Ölbehälter**
Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch unterzubringen.

Klettgau, den ____ . ____ . ____

Ozan Topcuguollari
Bürgermeister