

Fassung vom 2017-11-13  
Projekt Nr.: 2012-049

Anlage: 4  
x. Fertigung



Stadt Zell am Harmersbach  
Hauptstraße 19  
77736 Zell am Harmersbach

## Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : **„Gewerbegebiet Keramikareal I“**  
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und  
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Zell am Harmersbach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Günter Pfundstein

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

## 1. Rechtsgrundlagen

### 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1.2 **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1.3 **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

### 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## **2. Bauplanungsrechtlicher Teil**

### **2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)**

##### **2.1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**

Zentrenrelevante Warensortimente sind im Mischgebiet ausgeschlossen.

Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

Arzneimittel  
Bastel- und Geschenkartikel  
Bekleidung aller Art  
(Schnitt-)Blumen  
Briefmarken  
Bücher  
Büromaschinen (ohne Computer)  
Campingartikel  
Computer, Kommunikationselektronik  
Drogeriewaren  
Elektrokleingeräte  
Foto, Video  
Gardinen und Zubehör  
Glas, Porzellan, Keramik  
Haushaltswaren/ Bestecke  
Haus-, Heimtextilien, Stoffe  
Kosmetika und Parfümerieartikel  
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen  
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle  
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  
Zooartikel (Tiernahrung)



Ausnahmsweise können unselbstständige Verkaufsstätten für zentrenrelevante Sortimente gemäß o.a. Sortimentsliste der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Zell a.H. vom 08.11.2007 zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, sofern ihre Verkaufsfläche der Gesamtgeschossfläche des Betriebs deutlich untergeordnet ist und die unselbstständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> keinesfalls überschreitet („Handwerkerprivileg“).

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

#### 2.1.1.2 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Drogeriemarkt“ festgesetzt. Zulässig ist ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 750 m<sup>2</sup>. Das Drogerie-/Parfümeriewarensortiment ist auf 80 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 600 m<sup>2</sup>) beschränkt.

Neben dieser Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächen sowie Stellplatzanlagen für den Drogeriemarkt und für das östlich angrenzende Sondergebiet zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45 691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

- im Sondergebiet (4.824 m<sup>2</sup>)
  - $L_{EK, tags} = 54 \text{ dB(A)}$
  - $L_{EK, nachts} = 39 \text{ dB(A)}$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.

Der Nachweis, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Drogeriemarkts die festgesetzten Lärmkontingente bzw. die daraus abzuleitenden Immissionskontingente nicht überschritten werden, ist im Rahmen des Bauantrags bzw. der Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren zu erbringen.

## **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)**

### **2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,6 (MI) bzw. 0,8 (SO) festgelegt.

### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf 3 Vollgeschosse (III) als Höchstmaß festgelegt.

### **2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe (8,00 m) wird straßenseitig zwischen der Straßenachse und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe (11,00 m) wird straßenseitig von der Straßenachse bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Als unterer Bezugspunkt ist für diese Maximalhöhen die Oberkante Straßenachse der Planstraße 1 (Endausbau) heranzuziehen. Gemessen wird dabei in der Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksgrenze, lotrecht auf die Straßenachse.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist die maximale Wandhöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet die Oberkante der Attika.

Bei einseitig geneigten Dachformen (z.B. Pultdach) ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, für die obere Dachkante die Firsthöhe maßgebend.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Ausnahmen:

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima), Sonderbauteile (z.B. Aufzüge) mit einer Grundfläche von maximal 35 m<sup>2</sup> sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal 2,50 m überschreiten.

## **2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

### **2.2.1 Abweichende Bauweise**

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

Zudem darf teilweise an die seitlichen Grundstücksgrenzen, ohne Einhaltung des Mindestgrenzabstands, gemäß der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche herangebaut werden.

## **2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.



## **2.4 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## **2.5 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**2.5.1** Von der L 94 (Hauptstraße) sind Ein- und Ausfahrten zu den Sonderbau-/Mischbauflächen nur über die Planstraße 1 zulässig.

**2.5.2** In den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten auf die Hauptstraße/L 94 bzw. Planstraße 1 unzulässig.

## **2.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Östlich der Wendeanlage der Planstraße 1 ist im zeichnerischen Teil eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation ausgewiesen.

## **2.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

**2.8.1** Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist eine Versickerungsmulde mit einem Volumen von mindestens 70 m<sup>3</sup> anzulegen.

An die Mulde müssen alle Dachflächen der angrenzenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs angeschlossen werden.

**2.8.2** Im Bereich der öffentlichen Stellplatzfläche ist eine Schmutzfangzelle einzubauen. Sie ist mit einem Nutzvolumen von 5 m<sup>3</sup> ohne Dauerstau auszubilden.

**2.9 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen, Geländemodellierungen im Rahmen des Straßenbaus sowie Entwässerungseinrichtungen sind hiervon ausgenommen.

**2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.10.1 Gewässerrandstreifen**

Entlang des Gewerbekanal ist ein Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten. Die im Wassergesetz (§ 29) sowie im Wasserhaushaltsgesetz (§ 38) enthaltenen Regelungen sind zu beachten.

**2.10.2 Beleuchtung**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind LED-Lampen oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland haben.

**2.10.3 Belagsflächen**

Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen etc.). Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird - diese sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.



#### **2.10.4 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung (Vögel)**

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen.

Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der beginnenden Baufeldräumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle stattfinden, die für bestimmte Arten eine Nestersuche beinhaltet. Sollte der begründete Verdacht auf eine Brut bestehen oder ein Nest gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Eine konsequente Überwachung soll verhindern, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt, bzw. Nester und Gelege zerstört werden.

#### **2.10.5 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung (Fledermäuse)**

Fällungs- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse von November bis Ende Februar durchzuführen. Eine, besser zwei Frostperioden müssen dem vorausgehen. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.

Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Fledermauskundler eine Kontrolle der Bäume stattfinden. Sollten Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 30 Minuten vor Sonnenuntergang.

### **2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

#### **2.11.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind als 2-schürige Wiesen anzulegen bzw. zu entwickeln und dauerhaft pflegen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Wiesenfläche.

Bei einer Einsaat ist zertifiziert autochthones Saatgut zu verwenden.

Die öffentlichen Grünflächen im Süden am Gewerbekanal sind mit einzelnen Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste unter Ziffer 5 zu bepflanzen.

### **2.11.2 Pflanzgebote Sondergebiets-/Mischgebietsfläche**

Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste unter Ziffer 5 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### **2.11.3 Gehölzpflanzungen und Ansaaten**

- a) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste unter Ziffer 5 gepflanzt werden. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland.
- b) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- c) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- d) Für die Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

### **2.11.4 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher**

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### **2.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

Notwendig werdende Stützwände gehen aus dem zeichnerischen Teil hervor.

**2.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

**2.13.1 Grundwasser**

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig.

**2.13.2 Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)**

Das Plangebiet ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Landesverordnung zu Anlagen wassergefährdender Stoffe (VAwS) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

**2.14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffern 2.10 und 2.11 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (EAK-Fläche „6 Stadtwald Papierhalde“ – 182.978 Ökopunkte) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.



### **3. Bauordnungsrechtlicher Teil**

#### **3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### **3.1.1 Dachform/Dachneigung**

Die Dachform und -neigung ist bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe frei wählbar.

##### **3.1.2 Dacheindeckung**

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

#### **3.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

#### **3.3 Stützwände (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Erforderliche Stützwände entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

#### **3.4 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

#### 4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

##### 4.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

###### 4.1.1 **Grundwasser**

Für das Plangebiet wurde ein Ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten erstellt. Darin wurden die Grundwasser- und Bodenverhältnisse untersucht. Es wird aufgrund der Beobachtungen angenommen, dass zeitweise in Abhängigkeit des Oberflächenniveaus bzw. der Wasserführung der Nordrach bereits ab einer Grenztiefe von  $\pm 0,9$  m u. GOK ein zusammenhängender GW-Spiegel angetroffen werden kann. Als Folge außergewöhnlich ergiebiger Niederschlagsereignisse und Hochwasserführung der Nordrach, insbesondere zeitgleich z.B. mit einer etwaigen Schneeschmelze im Frühjahr, können diese vermutlich als HW10/HW100 auch noch um 3-4 Dezimeter höher liegen und in Teilen des Plangebiets bis auf wenige Dezimeter unter der Oberfläche ansteigen.

In Abhängigkeit des Geländeniveaus, der Wasserführung und Entfernung zum aktuellen Bachbett der Nordrach ist beim jährlichen wiederkehrenden hohen Grundwasserstand (HW) ein Niveau von 0,6 bis  $\leq 1,0$  m unter Gelände zu erwarten.

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind daher wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

###### 4.1.2 **Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).

- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

#### 4.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.



#### 4.1.4 Altlasten/altlastverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keramikareal I“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis durch die im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ und deren Fortschreibungen eine im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Fläche bekannt.

Hierbei handelt es sich um folgende Fläche:

**Altablagerung „Firma Zeller Keramik GmbH“, Hauptstraße 2 in 77736 Zell am Harmersbach, Objekt-Nr. 05284**

**Grundstücke Flurstücks-Nrn.: 734/1, 734/3, 734/4, sowie Flurstücks-Nrn.: 747/1, 749 und 754/1**

Auf dem damaligen Grundstück Flurstück-Nr. 734/1 (heutige Grundstücke Flurstücks-Nrn.: 734/1, 734/3 und 734/4) wurden von 1992 bis 1996 sowohl Historische als auch Technische Erkundungsmaßnahmen durch das Institut für angewandte geologie - ifag durchgeführt. Hierbei wurde Auffüllmaterial vermengt mit Produktionsrückständen, insbesondere Keramik- und Schamotte-Bruch, nachgewiesen.

Die Beprobung des Grundwassers zeigte nur eine geringfügige Mobilisierung des Parameters Blei. Eine Gefahr für das Schutzgut Grundwasser konnte weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Altablagerung „Firma Zeller Keramik GmbH“ wurde daraufhin am 10. April 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis auf der Grundlage der vorgenannten Ergebnisse hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ bewertet, auf Beweismiveau 3 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ dokumentiert.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wurde ein weiteres ingenieurgeologisches Erschließungs-Gutachten des Instituts für angewandte geologie - ifag vom 02.04.2013, Nr. 11950213, erstellt.

Im Rahmen des Bodengutachtens hat sich gezeigt, dass Teile des Geländes mit Auffüllungen belegt sind, wie bereits aus o. g. früheren Untersuchungen bekannt. In

der 0,0 - 0,3 m mächtigen obersten Deckschicht der ganz im Osten des Plangebiets gelegenen Auffüllung wurden in Proben aus den Schürfen S 4 + S 5 (Lage siehe Bodengutachten – Anlage 7 dieses Bebauungsplans) bewertungsrelevante Belastungen nachgewiesen.

Neben den dokumentierten Ergebnissen der Kontrollanalysen, bei denen bewertungsrelevante Verunreinigungen durch Schwermetalle und PAK ermittelt wurden, waren im gelösten Baggergut deutlich erkennbare Beimengungen von Keramik-, Porzellan- und Glasbruchstücken enthalten. Aufgrund dieser Fremdmaterialgehalte, als auch der aus den Deklarationsanalysen abzuleitenden Einstufung als Z2-Material, ist in diesem Bereich anfallendes oberflächliche Baggergut fachtechnisch zu prüfen und muss sofern als im Sinne der VwV als Abfall eingestuft einer genehmigungsfähigen Verwertung zugeführt werden. Die Mächtigkeit des betreffenden Horizonts war in beiden Schürfen auf max. rund 30 cm beschränkt. Wird beabsichtigt, das entsprechende bei einer eventuellen Baumaßnahmen anfallende 8/12 Baggergut Vorort als untergeordnete Schüttung wieder einzubauen, sollte dies im Vorfeld mit der Fachbehörde abgeklärt werden.

Auf Grund dieser Untersuchungsergebnisse wurde die Ablagerungsfläche der bisherigen Altablagerung durch das Landratsamt Ortenaukreis um die Grundstücke Flurstücks-Nrn.: 747/1, 749 und 754/1 erweitert. Das o. g. Bewertungsergebnis vom 10. April 1996 bleibt dabei bestehen.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung reichen die Kenntnisse für die Altablagerung „Firma Zeller Keramik GmbH“ damit aus, um eine umfassende Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchführen zu können.



Bei Einzelbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung „Firma Zeller Keramik GmbH“ sind die unten genannten Hinweise zu beachten. Das Landratsamt Ortenaukreis, untere Bodenschutzbehörde, ist jeweils zu beteiligen.

### Hinweise

- Die erforderlichen Erdarbeiten sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten.
- Der Beginn einer Baumaßnahme ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig anzuzeigen.
- Werden bei Erdarbeiten Bauschuttmaterialien angetroffen, so sind diese zu trennen und soweit als möglich einer Verwertung (zugelassene Recyclinganlage) im Sinne von § 7 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zuzuführen.
- Werden bei Erdarbeiten kontaminiertes Aushubmaterial bzw. Produktionsrückstände, insbesondere Keramik- und Schamotte-Bruch, angetroffen, so sind diese einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Beseitigung/Verwertung) zuzuführen.
- Die ordnungsgemäße Entsorgung (Beseitigung/Verwertung) ist dem Landratsamt Ortenaukreis nachzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### 4.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.



Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorge-

rufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## 4.2 Geotechnik

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen des Ingenieurgeologischen Erschließungsgutachtens untersucht: Das Plangebiet liegt in der Talaue der Nordrach. Die Mächtigkeit der Talauenfüllung kann im Bereich der Talachse mit 6-8 m angenommen werden. Die Nordrachschotter bestehen mehrheitlich aus kristallinen Gesteinen



des umliegenden Schwarzwald-Grundgebirges. Vereinzelt können auch Gerölle und Kiese aus dem bereichsweise Kristallin auflagernden Buntsandstein vertreten sein. Das Unterlager der Talfüllung wird von grob geklüfteten Renschgneisen gebildet.

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

#### **4.3 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Zell am Harmersbach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

#### **4.4 Kampfmittel**

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.



#### 4.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

#### 4.6 Farbe der Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden sowie Carports und Garagen

Als Farbe der Dacheindeckung sollen bevorzugt rote bis braune oder graue Farbtöne verwendet werden.

#### 4.7 Empfehlung zur Dach-/Fassadenbegrünung

**Dachbegrünung.** Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von  $< 10^\circ$  sollen extensiv begrünt werden. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

**Fassadenbegrünung.** Fassadenflächen ab einer Länge von 20 m, die keine Fenster, Türen oder sonstige Gliederungselemente aufweisen, sollen mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden. Pro angefangene 5 m Wandfläche soll eine Kletterpflanze gesetzt werden (s. Pflanzliste unter Ziffer 5).

#### 4.8 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie des Geh- und Radwegs/Bewirtschaftungswegs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

## 5. Pflanzliste

### Heimische Laubbäume

#### Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

|                         |                            |  |
|-------------------------|----------------------------|--|
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche                  | besonders geeignet<br>als dichtschießende<br>Einfriedung |
| <i>Prunus padus</i>     | Gewöhnliche Traubenkirsche |  |
| <i>Salix caprea</i>     | Sal-Weide                  |  |

#### Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| <i>Populus tremula</i> | Zitter-Pappel |
| <i>Prunus avium</i>    | Vogelkirsche  |
| <i>Quercus robur</i>   | Stieleiche    |
| <i>Salix x rubens</i>  | Fahl-Weide    |
| <i>Tilia cordata</i>   | Winterlinde   |

### Heimische Straucharten

#### Kleine bis mittelgroße Sträucher

|                           |                     |                            |
|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen      | stark giftig! <sup>1</sup> |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | Liguster            | stark giftig!              |
| <i>Viburnum lantana</i>   | Wolliger Schneeball | giftig!                    |

<sup>1</sup> Einstufung der Giftigkeit nach Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung (1983): Vorsicht Giftpflanzen!

|                                  |   |                 |
|----------------------------------|---|-----------------|
| <i>Viburnum opulus</i>           | Gemeiner Schneeball   | <i>giftig!</i>  |
| <u>Große Sträucher</u>           |   |                 |
| <i>Corylus avellana</i>          | Hasel   | <i>allergen</i> |
| <i>Cornus sanguinea</i>          | Hartriegel  |                 |
| <i>Crataegus laevigata</i>       | Zweigriffeliger Weißdorn  | <i>giftig!</i>  |
| <i>Crataegus monogyna</i>        | Eingriffeliger Weißdorn   | <i>giftig!</i>  |
| <i>Frangula alnus</i>            | Faulbaum  |                 |
| <i>Prunus spinosa</i>            | Schlehe   |                 |
| <i>Salix purpurea</i>            | Purpur-Weide  |                 |
| <i>Salix viminalis</i>           | Korb-Weide  |                 |
| <i>Sambucus nigra</i>            | Schwarzer Holunder  |                 |
| <br><b>Obstbäume</b>             |   |                 |
| <i>Malus sylvestris</i>          | Holz-Apfel  |                 |
| <i>Malus domestica</i> in Sorten | Bittenfelder<br>Bohnapfel<br>Boskoop<br>Brettacher<br>Jakob Fischer<br>Rhein. Krummstiel<br>Spätblühender Wintertafelapfel<br>Teuringer Rambour |                 |
| <i>Pyrus pyraster</i>            | Holz-Birne  |                 |
| <i>Pyrus communis</i> in Sorten  | Gelbmöstler<br>Grüne Jagdbirne<br>Oberösterreichische Weinbirne<br>Schweizer Wasserbirne<br>Wilde Eierbirne<br>Wildling von Einsiedeln          |                 |
| <i>Juglans regia</i>             | Walnuß  |                 |
| <i>Mespilus germanica</i>        | Mispel  |                 |
| <i>Sorbus torminalis</i>         | Elsbeere  |                 |



### Schling- und Kletterpflanzen

|                             |                            |                      |   |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------|---|
| <i>Aristolochia durior</i>  | Pfeifenwinde               |                      | benötigt Kletterhilfe   |
| <i>Campsis radicans</i>     | Klettertrompete            |                      | benötigt Kletterhilfe   |
| <i>Clematis spec.</i>       | Clematis                   |                      | Selbstklimmer   |
| <i>Hedera helix</i>         | Efeu                       | <i>stark giftig!</i> | einheimische Art, immergrün,<br>deshalb geeignet für Nord-<br>seite-Selbstklimmer |
| <i>Hydrangea petiolaris</i> | Kletter-Hortensie          |                      | benötigt Kletterhilfe   |
| <i>Parthenocissus spec.</i> | Wilder Wein                |                      | laubabwerfend für sonnen-<br>seitige Wände; 2 Arten sind<br>Selbstklimmer         |
| <i>Rosa-Sorten</i>          | Rosen-rankende Sor-<br>ten |                      | benötigt Kletterhilfe   |
| <i>Vitis vinifera cult.</i> | Weinreben-Sorten           |                      | benötigt Kletterhilfe   |
| <i>Wisteria sinensis</i>    | Blauregen                  | <i>giftig!</i>       | benötigt Kletterhilfe   |

### Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Für Zell am Harmersbach ist dies **Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland**.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Für forstliche Hauptbaumarten, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Aufgestellt: Lahr, 25.10.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin