



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

INHALT

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | RECHTSGRUNDLAGEN | 2 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen | 2 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften..... | 2 |
| 2 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 3 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) | 3 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)..... | 3 |
| 2.3 | Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) | 4 |
| 2.4 | Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)..... | 4 |
| 2.5 | Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)..... | 4 |
| 2.6 | Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) .. | 4 |
| 2.7 | Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)..... | 5 |
| 2.8 | Abweichende Maße der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB) | 5 |
| 2.9 | Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB) | 5 |
| 2.10 | Öffentliche- und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)..... | 5 |
| 2.11 | Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 BauGB) | 5 |
| 2.12 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ 9 (1) Nrn. 20 & 25a BauGB)..... | 6 |
| 3 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 7 |
| 3.1 | Dachneigung / Dacheindeckung / Dachbegrünung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)..... | 7 |
| 3.2 | Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)..... | 7 |
| 3.3 | Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) | 7 |
| 3.4 | Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) | 7 |
| 3.5 | Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)..... | 8 |
| 3.6 | Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO) | 8 |
| 4 | HINWEISE | 9 |
| 4.1 | Naturschutzrechtliche Hinweise | 9 |
| 4.2 | Grundwasser | 9 |
| 4.3 | Starkregenereignisse..... | 9 |
| 4.4 | Geotechnik | 9 |
| 4.5 | Bodenbelastungen und Altlasten..... | 9 |
| 5 | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME | 10 |
| 5.1 | Wasserschutzgebiet | 10 |
| 5.2 | Kulturdenkmale..... | 10 |



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten für die Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GEE1 und GEE2 gleichermaßen, sofern explizit nichts Anderes festgesetzt ist.

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3 (§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

2.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE1 und GEE2 (§ 8 BauNVO)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
 - der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
 - der maximalen Höhe der baulichen Anlagen,
- Maßgebend ist der Planeinschrieb.

2.2.2 Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.2.3 Für das Gewerbegebiet GE3 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 im GE3 darf in Ausnahmefällen bis zu einer GRZ von 0,8 ausgenutzt werden (§ 17 BauNVO). Der Überschreibungsbetrag ist mit einer Fassadenbegrünung durch raschwüchsigen Kletterpflanzen und entsprechenden Rankhilfen auszugleichen. Pro 10 m² Überschreibungsfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.2.4 Für die Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 und eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3.2 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe als absolute Höhe in Meter über NHN festgesetzt.

Hinweis: Die natürliche Geländehöhe im Plangebiet liegt bei den GE1, GE2, GEE1 und GEE2 zwischen ca. 195,5 m und 197 m ü. NHN. Infolge der Hochwasserschutzbetrachtungen muss hier das Gelände auf mindestens 196,5 m ü. NHN aufgeschüttet werden (vgl. Ziff. 2.7). Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen liegen daher im GE1 bei ca. 27 m, im GE2 und GEE1 bei ca. 20 m, im GEE2 bei ca. 14,5 m.

2.3.3 Im GE3 gilt als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung des Hauptgebäudes (Hauseingang) erfolgt.

2.3.4 Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

2.3.5 Technische Aufbauten wie z. B. Aufzüge, Lüftung oder Anlagen zur energetischen Nutzung und Energieerzeugung dürfen die zulässige Gebäudehöhe grundsätzlich um maximal 2 m überschreiten. Sofern diese Anlagen mindestens 3 m von der Außenwand eingerückt sind, ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch diese Anlagen um maximal 3,5 m zulässig.

2.3.6 Die zu realisierende Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) wird auf mindestens 198,0 m ü. NHN festgesetzt.

2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

2.4.1 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit gilt hier die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2.4.2 Im GE3 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

2.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

2.6.1 Oberirdische Garagen, Carports, Tiefgaragen, überdachte Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 2.6.2** Offene KFZ-Stellplätze, Verkehrsflächen, nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten sind überall zulässig.
- 2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 2.7.1** Die Geländeoberflächen der Gewerbegebiete GE1, GE2 und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE1 und GEE2 sind auf eine Höhe von mindestens 196,5 m über NHN aufzuschütten.
- 2.7.2** Die Geländeoberflächen des GE3 sind auf eine Höhe von mindestens 196,8 m über NHN aufzuschütten.
- 2.8 Abweichende Maße der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**
- Im GE3 wird nachfolgende, von den bauordnungsrechtlichen Regelungen abweichende Festlegung hinsichtlich der Abstandsflächen getroffen: Bezugspunkt für die Wandhöhe i.S.v. § 6 Abs. 1 LBO ist abweichend zu S. 2 das Gelände nach Ausführung der Baumaßnahme (s. auch Ziff. 2.7.2).
- 2.9 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**
- Die gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Reute bzw. des jeweiligen Betreibers des Abwassernetzes zu belasten.
- 2.10 Öffentliche- und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- 2.10.1** Baulichen Anlagen sind auf den privaten Grünflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, sofern diese aus luft- und blickdurchlässige Strukturen hergestellt oder wahlweise als lebende Einfriedungen ausgeführt sind.
- 2.10.2** Auf den öffentlichen- und privaten Grünflächen ist eine artenreiche wildbienen- und schmetterlingsfreundliche Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten, sofern es die Standortbedingungen erlauben.
- 2.11 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- 2.11.1** Auf der gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche W1 ist ein Entwässerungsgraben entsprechend der zeichnerischen festgesetzten Wasserfläche anzulegen und zu pflegen.
- 2.11.2** Auf den gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen W2 sind Regenwasserversickerungsbecken als Erdbecken zu errichten und zu unterhalten.
- 2.11.3** Auf der gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche W3 ist eine Mulde zum Zwecke des Hochwasserschutzes zu errichten und zu erhalten.
- 2.11.4** Auf der gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche W4 ist eine Abflussmulde zur Entwässerung zu errichten und zu erhalten.
- 2.11.5** Die gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche W5 ist als Teich zu erhalten.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ 9 (1) Nrn. 20 & 25a BauGB)

- 2.12.1** Im gesamten Plangebiet müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdeter Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (z. B. Schmieröle) so beschaffen und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu erwarten ist.
- 2.12.2** Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.
- 2.12.3** Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind für die private und öffentliche Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- 2.12.4** Auf der gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche F1 sind gewässerbegleitende Hochstaudenfluren (bspw. Kleinröhricht) in einer Breite von jeweils 2 – 3 m anzulegen. Die Böschungen sind mit einer artenreichen Ruderalvegetation zu entwickeln. Weiterhin hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut zur Anlage einer Fettwiese / Magerwiese mittleren Standorts zu erfolgen. Es sind mindestens sechs standortgerechte gebietsheimische hochstämmige Laubgehölze zu pflanzen. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.
- 2.12.5** Auf der gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche F2 hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut zur Anlage einer Fettwiese zu erfolgen. Es sind fünf hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.
- 2.12.6** Auf der gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche F3 hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut zur Anlage einer standortgerechten Wiese zu erfolgen.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachneigung / Dacheindeckung / Dachbegrünung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1.1** Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Zur Dacheindeckung dürfen nur Materialien in matter Ausführung verwendet werden.
- 3.1.2** Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich auf allen Dächern zulässig.
- 3.1.3** Im Gewerbegebiet GE3 sind die Dächer der Hauptgebäude sowie der Garagen, Carports und Nebenanlagen intensiv oder extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen.
- 3.1.4** In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 sind mindestens 70% der Dachflächen der Hauptgebäude sowie die vollständige Dachfläche der Garagen, Carports und Nebenanlagen intensiv oder extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen.

3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.2.1** Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.2.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze im GE3 sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.3.1** Einfriedungen sind generell bis zu 2,5 m Höhe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Die Einfriedungen sind entweder aus luft- und lichtdurchlässige Material herzustellen oder wahlweise als lebende Einfriedungen auszuführen.

3.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 3.4.1** Werbeanlagen zur Präsentation der im Gebiet ansässigen Unternehmen sind ausschließlich in den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 sowie innerhalb der Baufenster an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

- 3.4.2** Die Größe der Werbeanlagen ist beschränkt auf max. 5 % der Fassadenseite, wobei die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlagen gleichzeitig max. 7,5 m² betragen darf. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Die Angaben gelten je Fassadenseite.
- 3.4.3** Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.ä. sind unzulässig.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 3.4.4** Freistehende Werbefylone zur Präsentation ansässiger Unternehmen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m, gemessen ab Geländeoberkante nach Abschluss der Baumaßnahmen, nicht überschreiten.
- 3.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.
- 3.6 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 3.6.1** In den GE1 und GE2 sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden) über eine belebte Bodenschicht oder technische Substrate zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf eine zulässige Überlaufhäufigkeit von T=30 Jahre zu dimensionieren. Ist eine vollständige Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann die verbleibende Regenwassermenge, nachdem alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft wurden, dem Furthgraben zugeführt werden. Die Funktionsfähigkeit ist im Rahmen des Entwässerungsantrags nachzuweisen.
- 3.6.2** Die Ableitung des Regenwassers im GE3 erfolgt über oberflächennahe Entwässerungsstrukturen/ -gräben in zentrale Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden) durch eine belebte Bodenschicht. Diese sind auf eine Überlaufhäufigkeit von T=30 Jahre zu dimensionieren.
- 3.6.3** Eine gezielte dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken ist im GE3 nicht gestattet; anstehende schlecht durchlässige Deckschichten dürfen im Sinne des Grundwasserschutzes nicht durchstoßen werden.
- 3.6.4** Das Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Tiefbeete über eine belebte Bodenschicht oder technische Substrate zu versickern.
- 3.6.5** 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 Entwässerungssystem unterbunden werden können (z.B. Außerbetriebnahme Pumpstation, Schieber). Diese Vorschrift hat insofern Vorrang vor der Festlegung unter Ziffer 3.2.1.
- 3.6.6** Flächen (Zufahrten, Wege etc.), bei denen keine signifikante Verschmutzung des Niederschlagswassers zu erwarten ist, sind mit durchlässigen Materialien herzustellen.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

4 HINWEISE

4.1 Naturschutzrechtliche Hinweise

Im Sinne des Insektenschutzes und zur Schaffung von Lebensraum für Tierarten (z.B. Schmetterlinge und Wildbienen) wird empfohlen auf die Anlage pflegeintensiver Rasenflächen auf den privaten Grundstücken zu verzichten. Es wird die Anlage artenreicher Hochstaudenflure empfohlen, die nur einmalig im Jahr zu Mulchen sind.

4.2 Grundwasser

Der höchste Grundwasserstand (HHW) liegt zwischen 195,80 m ü. NN im westlichen und 197,20 m ü. NN im östlichen Bereich des Plangebiets. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 195,20 m ü. NN im westlichen und 196,60 m ü. NN im östlichen Bereich des Plangebiets.

4.3 Starkregenereignisse

Nach den durch das Land Baden-Württemberg zugänglichen Oberflächenabflusskennwerten ist im Bebauungsplangebiet im Fall von Starkregen mit hohen Oberflächenabflusskennwerten zu rechnen. Zu Minimierung von möglichen Schäden wird eine starkregen-angepasste Bauweise empfohlen.

4.4 Geotechnik

Das Plangebiet liegt auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Neuenburg-Formation. Die Kiese und Sande werden meist von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

4.5 Bodenbelastungen und Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hin:

| Nr. | Verdachtsflächentyp | Name | Obj.-Nr. | Bearbeitungsstand | Handlungsbedarf |
|-----|--|---------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|
| 1 | Großflächige schädliche Bodenveränderung | gSBV Holoz. Glotterau | 08642-000 | Erkundet, BN3 | Fall wird eigenüberwacht |
| 2 | Altstandort | AS Siegel Haus-technik II | 05500-000 | Historisch erfasst, BN1 | Entsorgungsrelevanz |

Ein Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb der abgegrenzten schädlichen Bodenveränderung durch den historischen Bergbau (Nr. 1). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei (bis ca. 250 mg/kg im Oberboden), Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen. Durch die ehemalige Nutzung auf dem Standort Nr. 2 ist zudem mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund auf den genannten Flächen



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen abzustimmen.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG Mauracherberg – Teninger Allmend“ mit Rechtsverordnung vom 05.05.2022. Die Regelungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

5.2 Kulturdenkmale

Der Plangebietsteil nördlich der Kreisstraße K5130 liegt im Bereich des Prüffalles (Nr. 8): mittelalterliche Siedlung und Kalkbrennerei. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Reute, 21.03.2024

Michael Schlegel, Bürgermeister

Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als Planverfasser –

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Reute übereinstimmen.

Reute, 21.03.2024
Michael Schlegel, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Reute, __.__.____
Michael Schlegel, Bürgermeister