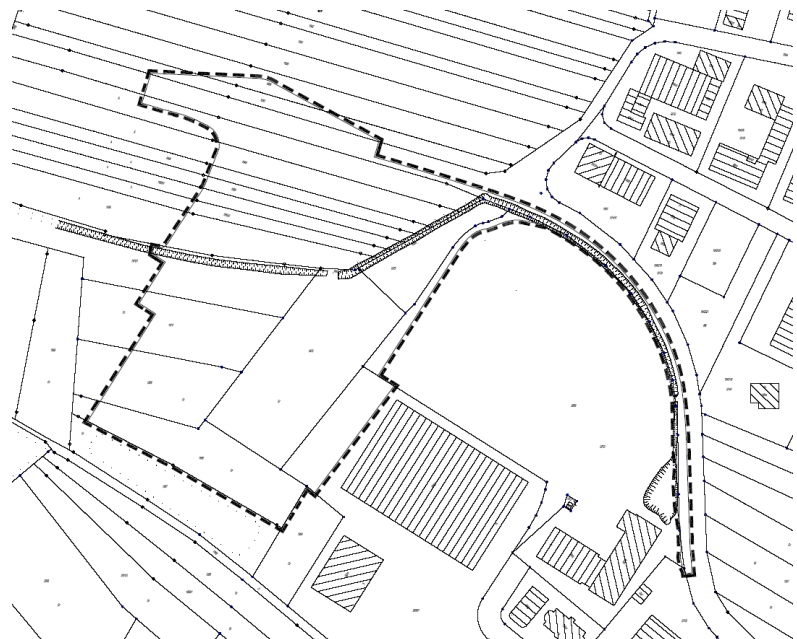




# Gemeinde Reute - Ortsteil Unterreute Bebauungsplan „Hundslache-West“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften und  
örtliche Bauvorschriften  
Begründung  
Umweltbericht und Grünordnungsplan mit  
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz



Stand: 26.07.2012  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **S A T Z U N G E N**

**der Gemeinde Reute über**

- a) den Bebauungsplan „Hundslache-West“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hundslache-West“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Reute hat am 26.07.2012

- a) den Bebauungsplan „Hundslache-West“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hundslache-West“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.01.2012 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65. 68)

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich „Hundslache-West“**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Hundslache-West“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hundslache-West“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 26.07.2012). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hundslache-West“ überlagert Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hundslache II“ vom 03.05.2002).

## § 2

### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hundslache-West“ bestehen aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1.000 in der Fassung vom 26.07.2012
  - b) dem textlichen Teil - Bebauungsvorschriften in der Fassung vom 26.07.2012
  
2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hundslache-West“ bestehen aus:
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil in der Fassung vom 26.07.2012
  - b) dem textlichen Teil - örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.07.2012
  
3. Beigefügt ist:
  - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 26.07.2012
  - b) der Umweltbericht und der Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Fassung vom 26.07.2012
  - c) Zusammenfassende Erklärung in der Fassung vom 26.07.2012

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 74 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hundslache-West“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die durch den Bebauungsplan „Hundslache-West“ überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Hundslache II“ vom 03.05.2002 außer Kraft.

Reute, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Siegel

.....  
Michael Schlegel, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der Verfahrensvorschriften und den Beschlüssen des Gemeinderates ordnungsgemäß zustande kamen.

Reute, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Siegel

.....  
Michael Schlegel, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachungen erfolgten durch Aushang an der Verkündungstafel in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ und durch Hinweis auf diesen Aushang im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Reute vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Reute, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Siegel

.....  
Michael Schlegel, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.01.2012 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65. 68)

**Ergänzend zu dem zeichnerischen Teil gelten im Bereich des Bebauungsplans „Hundslache-West“ folgende planungsrechtliche Festsetzungen:**

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 9 BauGB, § 8 BauNVO)**

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

1.1.2 Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

1.1.3 Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind ebenfalls nicht zugelassen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

**1.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.3.1 Bauliche Anlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe von 214,0 m. ü. NN nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist am höchsten Punkt der Dachfläche zu messen.

1.3.2 Technische Aufbauten wie z.B. Aufzüge, Lüftung oder Wasseraufbereitung dürfen bei einem 2,0 m Rücksprung von der Außenwand die Gebäudehöhe um maximal 2,5 m überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 216,5 m. ü. NN.

HINWEIS: Die natürliche Geländehöhe im Plangebiet liegt bei ca. 196 m. ü. NN. Aufgrund hoher Grundwasserstände muss das Gelände vor Baubeginn um ca. 2 m aufgeschüttet werden. Die maximale Gebäudehöhe von 214,0 m. ü. NN entspricht daher einer Gebäudehöhe von 16,0 m. Diese Gebäudehöhe ist für die Beitragsermittlung maßgeblich.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§19 BauNVO)**

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgen durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.

## **1.5 Garagen, Carports- und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

- 1.5.1 Stellplätze sind im gesamten Gewerbegebiet zugelassen.
- 1.5.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 BauNVO)**

- 1.6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 1.6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, und Nebenanlagen im Sinne § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet zugelassen.

## **1.7 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

- 1.7.1 Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
- 1.7.2 Das heißt, es gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.8.1 Die Unterkante Bodenplatte von baulichen Anlagen darf den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten. Dieser liegt bei 195,90 m ü. NN
- 1.8.2 Der Höchststand kann teilweise die Geländehöhe von 196,4 m ü. NN erreichen. Untergeschosse sind daher gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wannen auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruk druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.
- 1.8.3 Öffentliche- und private PKW-Stellplatzflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern darauf keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.8.4 In Gewerbegebieten müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender 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.
- 1.8.5 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.8.6 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung von UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

## **1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- 1.9.1 Im Bereich der privaten Grünflächen sind gemäß zeichnerischer Darstellung 23 Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Artempfehlung: Zierapfel (Malus-Hybriden), Stadtbirne (Pyrus calleryana Chanticleer), Japanische Blütenkirsche (Prunus serrulata), Säulenhainbuche (Carpinus betulus 'fastigiata')
- 1.9.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind südlich entlang des Radwegs gemäß zeichnerischer Darstellung 10 hochstämmige Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Artempfehlung: Zierapfel (Malus-Hybriden), Stadtbirne (Pyrus calleryana Chanticleer), Säulenhorn (Acer platanoides 'Columnare').
- 1.9.3 Für alle in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind.
- 1.9.4 Im Bereich der Fläche F1 (öffentliche Grünfläche) sind je angefangener 3 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Strauch regionaler Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind entlang des Grabens in Gruppen zu pflanzen.  
Artempfehlung: Hartriegel, (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana)
- 1.9.5 Im Bereich der Fläche F2 (private Grünfläche) sind je angefangener 2 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Strauch regionaler Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Artempfehlung: Hartriegel, (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana)

## **1.10 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung) (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

## **1.11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen (§§ 135 a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG)**

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung von magerem Grünland mit Streuobst und Pflanzung einer Feldhecke auf einem Teil des Flst. Nr.1889
- Entwicklung eines kleinen Waldbestands am Friedhof im Bereich des Flst. Nr. 1105/14
- Entwicklung von magerem Grünland und Streuobststrukturen auf Teilen der Flst. Nr. 1066 und Nr. 1470/1

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.01.2012 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65. 68)

### **2.1 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.1.1 Werbung mit fluoreszierenden Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.
- 2.1.2 Werbeanlagen müssen den einschränkenden Bedingungen der Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen genügen.

### **2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die Baugrundstücke dürfen entlang der Grundstücksgrenze bis max. 2,50 m Höhe eingefriedigt werden.

### **2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### **2.4 Niederschlagswasserversickerung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Freiflächen, Verkehrsflächen) ist über Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern.
- 2.4.2 Die ausreichend dimensionierten Flächen für die Versickerung sind im Bauantrag nachzuweisen.



### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan innerhalb des regionalen Grundwasserschonbereichs. Das Plangebiet liegt zudem in Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Mauracher Berg Tb III + IV. In etwa 100 m Abstand beginnt nördlich des Plangebietes die Schutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes.

Die in der Verordnung enthaltenen Schutzbestimmungen und Gebote sind zu beachten.

### **4 HINWEISE**

#### **4.1 Bodenschutz**

Die Erdarbeiten sind nach Möglichkeit im Massenausgleich herzustellen. Der Baugrubenaushub soll auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches oder Geländemodulierung usw. soll der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

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

Für Verfüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der die Vorsorgewerte der BodschV vom 12. Juli 1999 erfüllt.

Überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß in genehmigten Auffüllungen einzubauen oder bei Baumaßnahmen in gleichwertigen Nutzungsbereichen wieder zu verwenden (Verbot der Verschlechterung).

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

#### **4.2 Bodenfunde**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **4.3 Abfallentsorgung**

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

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

Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982.31/37 zu verfahren.

Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Materialproben können in Absprache durch das Landratsamt Emmendingen – Untere Abfallrechtsbehörde – genommen werden.

Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.

Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen – Untere Abfallrechtsbehörde – zu klären.

Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

### **4.4 Nutzung von Regenwasser**

Sollten im Rahmen der Bebauung Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden.

Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der TrinkwV hat und zusätzlich in Gebäuden betrieben werden, sind nach §13(3) TrinkwV anzeigepflichtig.

### **4.5 Grundwasser**

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit unbelastetem Erdmaterial - kein Humus abzudecken.

Beim Bau ist größtmögliche Rücksicht auf das Grundwasser zu nehmen, da dieses zu Trink- und Brauchwasserzwecken genutzt wird.

#### **4.6 Hochwasser**

Nach den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK), kann ein Teil des überplanten Gebiets bei seltenen Hochwasserereignissen überflutet werden.

#### **4.7 Altlasten**

Es ist von erhöhten Entsorgungskosten auszugehen, wenn das Bodenmaterial nicht innerhalb des Plangebietes verwertet werden kann. Vor einer ggf. erforderlichen Verwertung oder Beseitigung ist der Boden auf Spurenmetalle zu untersuchen und abfall- und bodenschutzrechtlich zu deklarieren. Zur Klärung der Entsorgungsfrage ist die Beteiligung eines bodenschutzfachlichen Sachverständigen erforderlich. Die Untersuchungsergebnisse und die Verwertungswege sind gegenüber der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu dokumentieren.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen sind, sofern sie im Zuge der geplanten Bebauung auftreten, der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

#### **4.8 Telekommunikation**

Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m - 0,4m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Kordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh wie möglich mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Rs PTI 31 Postfach 10 03 65 79122 Freiburg.

#### **4.9 Energieversorgung**

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Baugebiets wird um Beachtung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, gebeten.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei dem entsprechenden Energieversorgungsunternehmen zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

#### **4.10 Deutsche Bahn**

Die Deutsche Bahn AG plant und realisiert das Vorhaben Ausbau- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel (ABS/NBS Karlsruhe-Basel). Die Trasse verläuft im Planfeststellungsabschnitt 8.1, Riegel-March auch entlang des Ortsteils Unterreute zu Reute.

Nach dem im Planfeststellungsverfahren vorgelegten schalltechnischen Untersuchung werden im Bereich des Bebauungsplangebietes die Beurteilungspegel für Schienenverkehrslärm nach der 16. BImSchV für Gewerbegebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum sämtlich eingehalten. Konflikte mit dem Ausbaivorhaben sind daher nicht zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan werden gegenüber der DB keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrischer Strahlung, Funkenflug, Erschütterungen, elektromagnetische Impulse etc. die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb einwirken können, auf dem Grundstück entschädigungslos duldet. Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn selbst durchzuführen.

#### **4.11 Natur- und Landschaftspflege**

Die Pflege der Grünfläche sollte extensiv und schonend erfolgen, damit diese von dem heimischen Tieren als Lebensraum angenommen werden. Auf Spritzmittel sollte weitestgehend verzichtet werden.

#### **4.12 Gehölzrodung**

Gehölzrodungen sind aufgrund der Brutaktivität von Vögeln nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September vorzunehmen, um die Tötung einzelner Tiere zu vermeiden.

Reute, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Siegel

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Michael Schlegel, Bürgermeister

Der Planverfasser

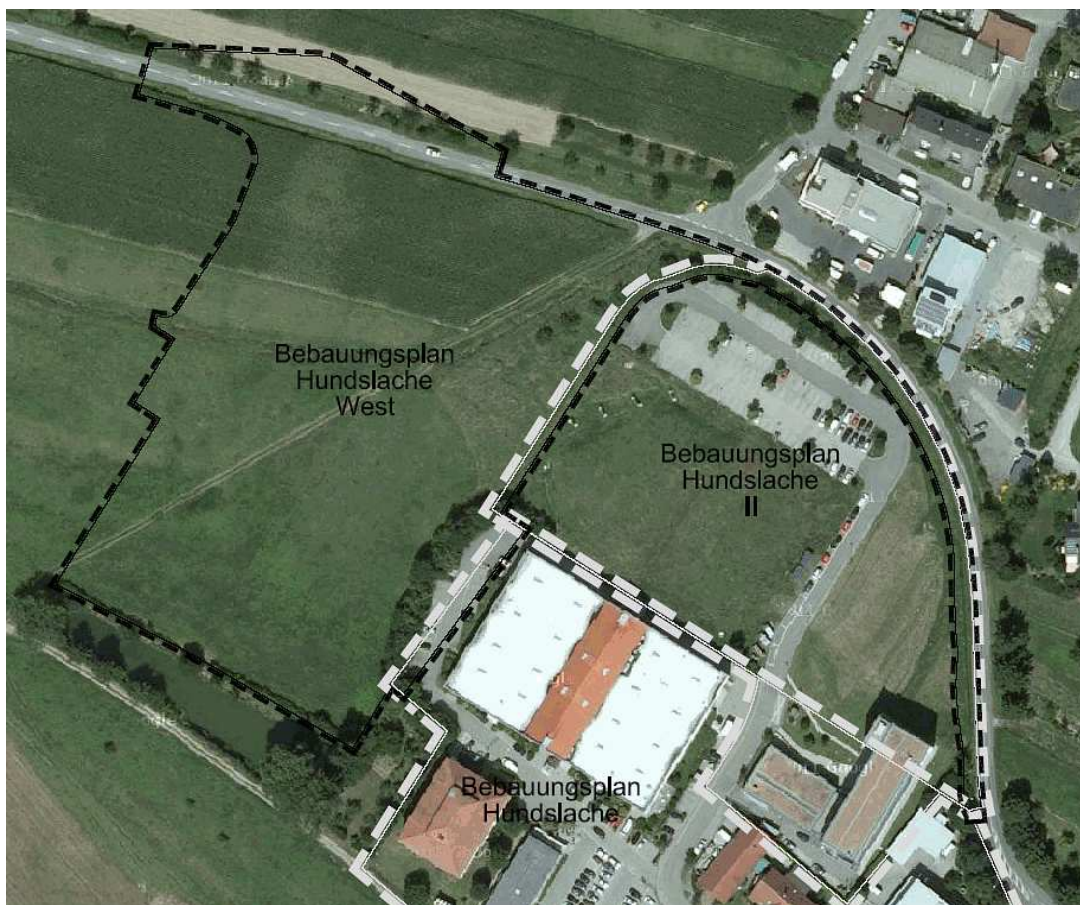
Inhalt

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines .....</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1      | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....   | 2         |
| 1.2      | Lage des Plangebietes.....   | 3         |
| <b>2</b> | <b>Planungsrechtliche Situation.....</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1      | Flächennutzungsplan .....  | 4         |
| 2.2      | Regionaler Grünzug .....   | 5         |
| 2.3      | Verfahrensdaten.....   | 6         |
| <b>3</b> | <b>Inhalte der Planung .....</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung.....   | 6         |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung .....  | 7         |
| 3.3      | Zulässige Höhe baulicher Anlagen .....   | 7         |
| 3.4      | Überbaubare Grundstücksfläche (§19 BauNVO).....  | 7         |
| 3.5      | Garagen, Carports- und Stellplätze .....   | 7         |
| 3.6      | Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 BauNVO).....  | 7         |
| 3.7      | Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO) .....   | 8         |
| 3.8      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) ..... | 8         |
| 3.9      | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) .....           | 8         |
| <b>4</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>   | <b>9</b>  |
| 4.1      | Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO).....   | 9         |
| 4.2      | Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....  | 9         |
| 4.3      | Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO).....   | 9         |
| 4.4      | Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (1) Nr. 5 LBO) .....  | 9         |
| <b>5</b> | <b>Erschliessung .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>6</b> | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>7</b> | <b>Städtebauliche Daten .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>8</b> | <b>Kosten .....</b>  | <b>11</b> |

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

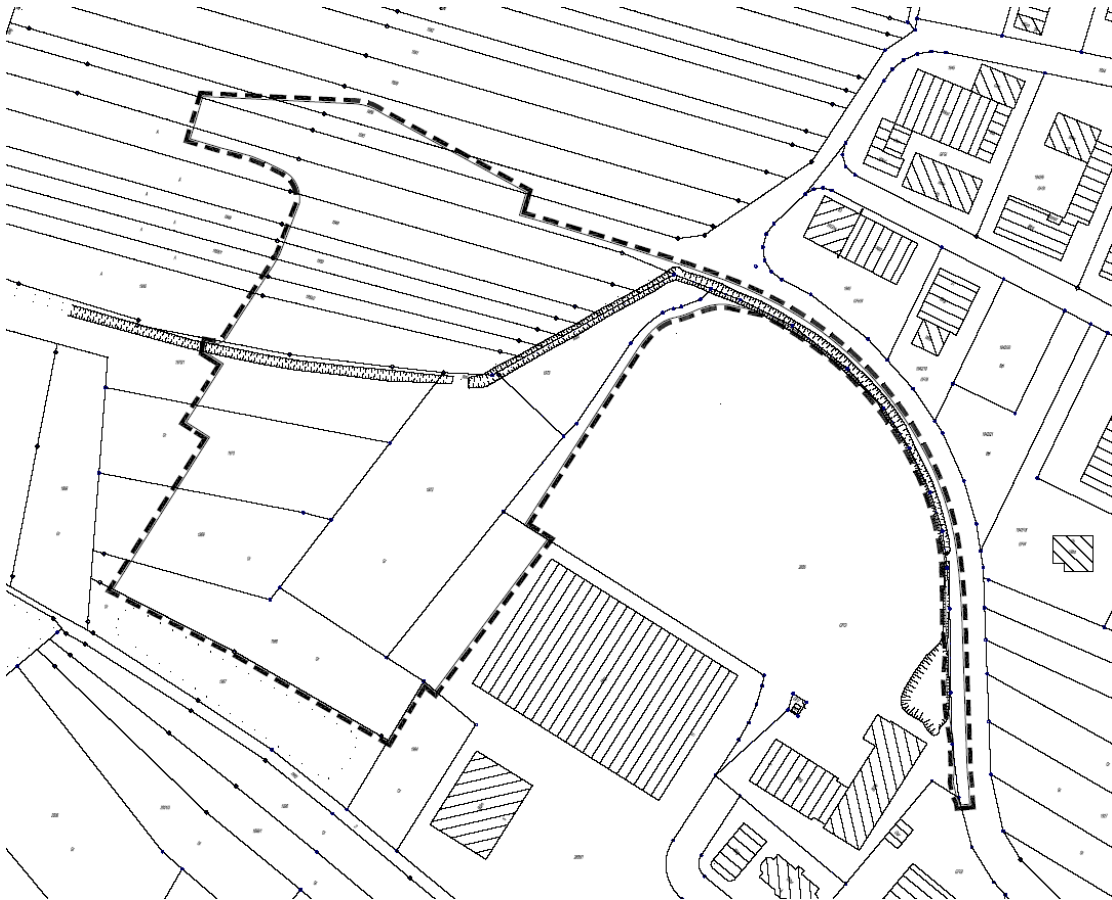
Die Firma Sick, die Sensoren für industrielle Anwendungen in der Automatisierungstechnik herstellt, ist bereits in der Gemeinde Reute - Ortsteil Unterreute - im Gewann „Hundslache“ angesiedelt. Um den Betrieb um weitere Produktionshallen nach Norden hin auszubauen, wurde bereits der Bebauungsplan „Hundslache II“ beschlossen. Da durch die erweiterte Produktion neue Flächen und Mitarbeiterparkplätze benötigt werden, beschloss die Firma zukunftsweisend, weitere Flächen, die westlich an das Gebiet „Hundslache II“ anschließen, zu erwerben und dort die Parkplätze vorzuhalten. Diese sollen im Süden des Plangebietes eingegrünt und mit Abstand zum südlichen Weiher angelegt werden. Zudem ermöglichen die nördlichen Flächen der Firma Sick zukünftig den Bau weiterer Betriebsgebäude (Bürogebäude, Produktionshalle), die wiederum an die Halle im Bereich „Hundslache II“ anschließen können. Sollte langfristig weiterer Bedarf nach neuen Betriebsgebäuden bestehen, kann die Fläche der Parkplätze ebenfalls überbaut werden. Die notwendigen Mitarbeiterparkplätze müssten dann anderweitig nachgewiesen werden.



Für die Entwicklung des neuen Betriebsgeländes muss der Hundslache-Graben, der bisher von Nordost nach West durch das Gebiet führt, nach Norden an die Straße verlegt werden; von dort verläuft er verdohlt unter der Kreisstraße hindurch Richtung Kreuzmattenstraße. Die Planung zur Verlegung des Hundslachegrabens wird durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro ausgeführt.

Der Straßenentwässerungsgraben, der bisher südlich der K 5130 verläuft, muss für die im Rahmen der Planung vorgesehene Radwegeverbindung von Nimburg nach





## 2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

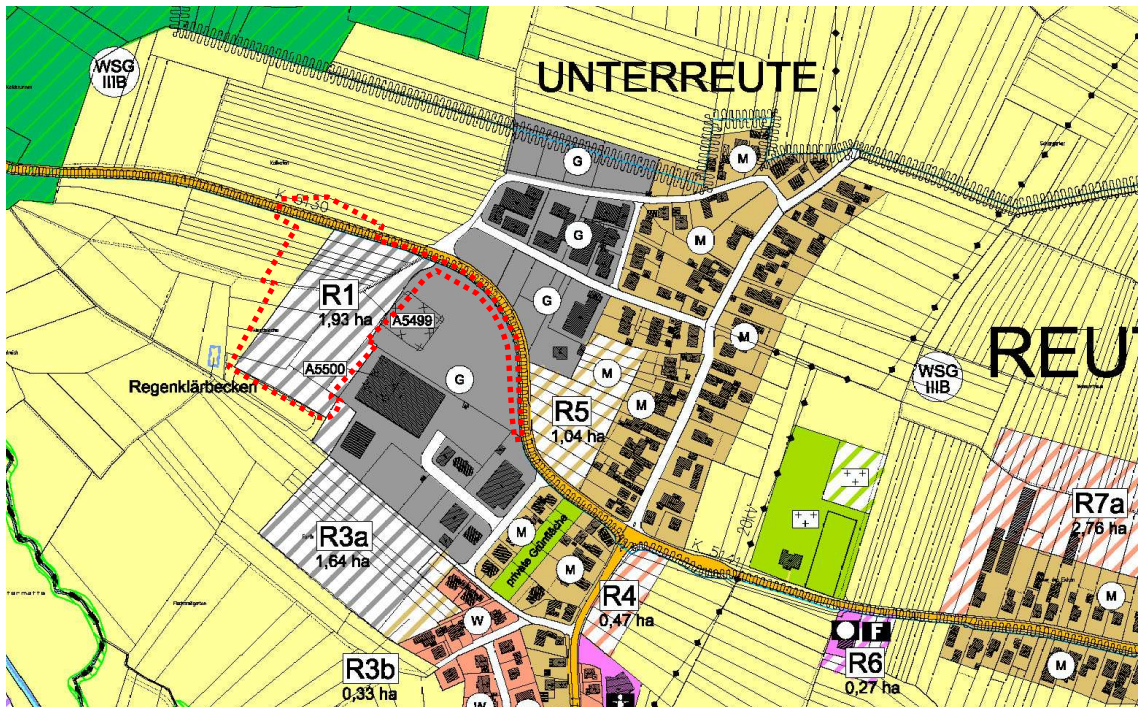
### 2.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute, der am 06.07.2006 wirksam wurde, ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Teil des westlichen Plangebietes überschneidet sich mit im FNP als landwirtschaftlich genutzt dargestellten Flächen. Für den Bereich des Plangebietes, der im FNP die landwirtschaftliche Fläche überlagert, wurden überwiegend öffentliche und private Verkehrsfläche sowie öffentliches Grün festgesetzt; die geplante gewerbliche Nutzung liegt nur geringfügig innerhalb der landwirtschaftlich dargestellten Flächen.

Da die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus dem zuvor genannten Grund wird die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.



Flächennutzungsplanausschnitt o. M.:

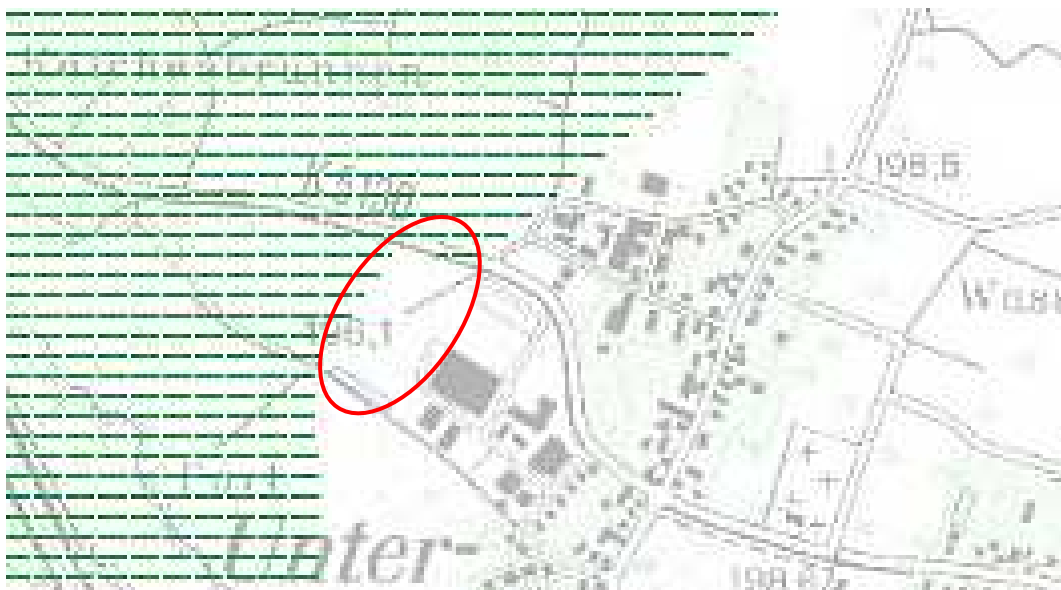


## 2.2 Regionaler Grünzug

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits im Zusammenhang mit der geplanten Darstellung weiterer gewerblicher Flächen im Westen von Reute Gespräche mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein geführt. Auf Antrag vom September 2000 wurde die Verlegung des regionalen Grünzuges nördlich der Kreisstraße vom Regionalverband zugesagt; die zeichnerische Darstellung wird im Rahmen der geplanten Teilfortschreibung angepasst.

Entsprechend sind zwischen der vorliegenden Planung und dem regionalen Grünzug keine Konflikte zu erwarten.

Ausschnitt aus dem Regionalplan o. M. (vor der geplanten Teilfortschreibung):



## **2.3 Verfahrensdaten**

|   |   |
|---|---|
| 21.07.2011  | Der Gemeinderat der Gemeinde Reute beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hundslache-West“ und die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB                             |
| 07.09.2011  | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB  |
| Anschreiben vom 09.08.2011 mit Frist bis zum 09.09.2011 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB  |
| 12.04.2012  | Der Gemeinderat der Gemeinde Reute behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB                          |
| 30.04. – 31.05.2012                                     | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB   |
| Anschreiben vom 30.04. mit Frist bis zum 31.05.2012     | Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB   |
| 26.07.2012  | Der Gemeinderat der Gemeinde Reute behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Hundslache-West“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung |

## **3 INHALTE DER PLANUNG**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche des Bebauungsplangebiets „Hundslache-West“ ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Damit fügt sie sich gut in die umgebende stark gewerblich geprägte Nutzung ein. Diese Nutzungsfestsetzung erfolgt auch im Hinblick auf die langfristige Entwicklung der Gewerbezone der Gemeinde Reute in diesem Gebiet. Sowohl die von den Wohnsiedlungen weit abgelegene Lage am Ortsrand als auch die Vorprägung durch die vorbeiführende Autobahn bieten sich für eine Gewerbebenutzung an.

Einzelhandel soll im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zulässig sein, da das Gebiet vorrangig produzierenden Betrieben mit einem größeren Flächenbedarf zur Verfügung stehen soll. Aus diesem Grund werden auch Tankstellen, Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Durch den Ausschluss kann auch einem Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und geschützten Nutzungen vorgebeugt werden.

Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter ausnahmsweise zulässig; sie dienen u. a. der Sicherung der gewerblichen Anlagen zu Nachtzeiten. Sie müssen allerdings dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der baulichen Umgebung und bietet der gewerblichen Entwicklung der Firma Sick ausreichend Spielraum. Mit der Festsetzung der GRZ auf maximal 0,8 wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO eingehalten und einer erwünschten Verdichtung im Sinne des Flächensparens Rechnung getragen.

### **3.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen**

Bauliche Anlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe von 214,0 m. ü. NN nicht überschreiten; die Gebäudehöhe ist dabei am höchsten Punkt der Dachfläche zu bemessen. Diese Festsetzung entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 16,0 m und ermöglicht der Firma betriebliche Flexibilität.

Zudem ermöglicht diese Höhenfestsetzung auch Spielraum bzgl. der solaren Energienutzung; die Anbringung von Solaranlagen auf den für Gewerbebauten typischen Flachdächern sind keine engen Grenzen gesetzt.

Technische Aufbauten wie z.B. Aufzugtürme, Lüftungs- oder Wasseraufbereitungsanlagen dürfen, wenn sie um minimal 2,0 m von der Außenwand zurückspringen, die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,5 m überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 216,5 m. ü. NN.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§19 BauNVO)**

Um der Firma Sick Entwicklungsspielraum einzuräumen, wurde ein großes Baufenster festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Baufensters ist die Erweiterung der östlich angrenzenden Produktionshalle sowie die Errichtung von Besucherstellplätzen geplant; im mittleren Teil ist ein Entsorgungsbahnhof angedacht. Im südlichen Bereich der überbaubaren Fläche sollen die Mitarbeiterstellplätze angesiedelt werden.

Langfristig sieht die Firma Sick diesen südlichen Bereich als Entwicklungsoption für Firmenerweiterungen; in diesem Falle müssten die notwendigen Mitarbeiterstellplätze anderweitig nachgewiesen werden.

### **3.5 Garagen, Carports- und Stellplätze**

Stellplätze sind im gesamten Gewerbegebiet zugelassen, da sie nur geringfügig in Erscheinung treten. Garagen und Carports hingegen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, da sie massiv in Erscheinung treten und den hochbaulichen Anlagen räumlich zugeordnet sein sollen.

### **3.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 BauNVO)**

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dadurch kann eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes erwirkt und der Übergang zwischen Bebauung und Freifläche übersichtlich und qualitativ gestaltet werden.

Nebenanlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, sind im gesamten Gewerbegebiet zugelassen; sie ziehen aufgrund ihrer geringen Fern- und Auswirkung keine gestalterischen Qualitätsverluste für das Gebiet nach sich.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes u.a. mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser dienen, sind grundsätzlich im gesamten Gewerbegebiet zulässig. Dies ermöglicht eine optimale Versorgung des Gebietes und die Möglichkeit, flexibel auf energetische Handlungsbereiche zu reagieren.

### **3.7 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sein sollen. Aus diesem Grund wurde eine "abweichende Bauweise" – entsprechend einer "offenen" Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung definiert und festgesetzt. Dies entspricht einer typischen gewerblich geprägten Bebauung.

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Zum Schutz des Grundwassers musste festgesetzt werden, dass die Unterkante der Bodenplatte den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten darf und in den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) baulich nur eingegriffen werden darf, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

Zudem müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen, Verwenden und Behandeln wassergefährdender Stoffe so beschaffen und eingebaut werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu erwarten ist. Gleiches gilt für Stellplatzflächen, auf denen Fahrzeuge gereinigt und gewartet werden. Öffentliche und private Stellplätze, auf denen dies ausdrücklich nicht der Fall ist, dürfen als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltiges Material für Dacheindeckungen ist in seiner Beschaffenheit so zu wählen, dass keine Kontamination des Bodens oder Grundwassers durch Metallionen zu befürchten ist.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wurden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Siehe auch Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

### **3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen wurde zur Eingrünung des Plangebietes die Pflanzung von 23 Laubbäumen festgesetzt. Entlang des Radeweges sind 10 Baumstandorte geplant; so erhält das Gewerbegebiet eine optische Eingrünung zur Straße und der Radweg eine ansprechende Begleitgestaltung.

An der südlichen und westlichen Grenze des Plangebiets ist die Pflanzung von Hecken vorgesehen. Diese dienen ebenfalls der Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft und fungieren zusätzlich als ortsnaher Ausgleich der zu entfernenden Feldgehölzhecke.

Siehe auch Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

#### 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Da laut Gebäudekonzeption der Firma Sick im Plangebiet überwiegend das für gewerbliche Bauten typische Flachdach vorgesehen und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt ist, wurden im Bebauungsplan auf Festsetzungen von Dachform und –neigung verzichtet. Dies erlaubt der Firma Spielraum in der energetischen Optimierung der Dachflächen, deren Konzeption zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jedoch noch nicht abschließend entwickelt ist. Angedacht sind aufgeständerte Solaranlagen oder Sheddachelemente, die wiederum für die solare Energiegewinnung genutzt werden können.

##### 4.1 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wurden Werbeanlagen mit fluoreszierenden Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbungen ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A 5 müssen die Werbeanlagen aus Sicherheitsgründen zudem den eingeschränkten Bedingungen der Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen genügen.

##### 4.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen nur maximal 2,5 m hoch ausgeführt werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine gewisse Offenheit des Gebietes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Sicherheitsbestimmungen der Firma Sick. Zudem kann durch die Festsetzung dem Entstehen eines „Tunnelcharakters“ entlang der K 5130 und der optischen Einengung des Radweges entgegengewirkt werden.

##### 4.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie das Ortsbild beeinträchtigen. Das Niederspannungsnetz ist daher als Kabelnetz auszuführen.

##### 4.4 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers, welches auf der Fläche „Hundslache-West“ anfällt, sind im Plangebiet mehrere Versickerungsmulden vorgesehen; diese sind teilweise bereits in der Planzeichnung verortet. In diese Mulden wird das Dachflächenwasser, aber auch der Niederschlag von Frei- und Verkehrsflächen eingeleitet. Da das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden muss, sind zu jedem Bauantrag die notwendigen und ausreichend dimensionierten Flächen zur Versickerung nachzuweisen. Ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal oder den Hundslache-Graben ist nicht vorgesehen.

#### 5 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungsplanung wird, ebenso wie die Planung der Verlegung des Hundslache-Grabens, durch das Ingenieurbüro i.t.p. aus Freiburg betreut.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Abzweig des im Rahmen der Planung vorgesehenen Kreisverkehrs. Dieser ist an den logistischen Anforderungen der Firma Sick orientiert und entspricht mit einem Außendurchmesser von 30 m den Anforderungen für den Lastwagenverkehr.

Die 7 m breite Zufahrt zum Betriebsgelände geht nach der Querung des Radweges in das Eigentum der Firma Sick über; von dort wird das Betriebsgelände durch weitere Betriebsstraßen erschlossen.

Im Rahmen der Planung wird der Radweg von Nimburg nach Reute fortgeführt. Dieser verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes und stellt auch für Sick-Mitarbeiter, die mit dem Rad zur Arbeit fahren, eine gute Anbindung dar. Im Zuge der Umsetzung des Radweges muss der straßenbegleitende Entwässerungsgraben verdohlt werden.

Um mit dem Baubeginn der Betriebsgebäude unabhängig vom Bau des Kreisverkehrs zu sein, ist eine provisorische Baustellenzufahrt östlich vor dem geplanten Kreisverkehr vorgesehen. Diese wird nach Fertigstellen der Baumaßnahmen bzw. Anbindung über den Kreisverkehr rückgebaut und die langfristig geplanten Nutzungen (Fahrradweg, Graben) eingerichtet.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

Im Bereich der südlichen Einfahrt zum Betriebsgelände der Firma Sick (Nimburger Straße) liegt bereits ein Frischwasserkanal. Der Anschluss der neuen Gebäude an diesen zur Trinkwasserversorgung wird von der Ingenieurgruppe Freiburg geplant.

Um die Löschwassersicherheit zu gewährleisten, reicht der bestehende südliche Hydrant, der ebenfalls über den Frischwasserleitung gespeist wird, nicht aus. Aus diesem Grund ist das Ingenieurbüro i.t.p. aus Freiburg beauftragt, einen Ringschluss der Frischwasserleitung von der Kreuzmattenstraße im Norden aus an die Leitung in der Nimburger Straße zu planen. Durch den Ringschluss kann ein zweiter Hydrant, welcher im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes geplant ist, mit Wasser versorgt werden, sodass eine ausreichende Löschwassersicherheit gewährleistet ist.

Das Schmutzwasser wird über die Verlängerung des Schmutzwasserkanals aus dem Bereich „Hundslache II“ entsorgt. Dieser ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Nimburger Straße angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht (s. 4.4).

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

|                        | ha    | %     |
|------------------------|-------|-------|
| Geltungsbereich        | 2.52  | 100   |
| Verkehrsfläche gesamt  | 0.35  | 13.71 |
| davon                  |       |       |
| öffentliche Straße     | 0.17  | 6.73  |
| private Straße         | 0.074 | 2.95  |
| Radweg                 | 0.1   | 4.02  |
| Gewerbefläche          | 1.6   | 63.36 |
| private Grünfläche     | 0.31  | 12.2  |
| öffentliche Grünfläche | 0.27  | 10.73 |
| davon                  |       |       |
| Straßenbegleitgrün     | 0.22  | 8.65  |
| Grabenböschung         | 0.052 | 2.08  |

## 8 KOSTEN

Im Rahmen der Planung entstehen schätzungsweise folgende Kosten:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Neubau Kreisverkehr                    | ca. 288.000 €        |
| Verdohlung/ Verlegung Hundslachegraben | ca. 52.500 €         |
| Gestaltung Verkehrsinsel               | ca. 40.000 €         |
| Ausgleichsmaßnahmen                    | ca. 41.500 €         |
| Löschwasserversorgung                  | ca. 45.000 €         |
| Geh- und Radweg                        | ca. 95.000 €         |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>ca. 562.000 €</b> |

Die Gelder sind entsprechend im Haushalt eingestellt.

Reute, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Siegel

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Michael Schlegel, Bürgermeister

Der Planverfasser