

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

1.1.1 In den Mischgebieten sind abweichend von § 6 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Traufhöhe (TH)
- Firsthöhe (FH)
- Zahl der Vollgeschosse

1.2.2 Die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe sind der Planzeichnung zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.2.3 Im MI 2 darf für flache und flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis 15°) die festgesetzte maximale Traufhöhe um bis zu 3 m überschritten werden.

1.2.4 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden). Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bezogen auf Normalnull (NN). Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf ausschließlich nach oben um max. 50 cm abgewichen werden.

- 1.2.5 Im MI 1 darf die festgesetzte GRZ von 0,6 für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9 überschritten werden.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.4 Anzahl Wohneinheiten** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.4.1 Im nördlich der Planstraße gelegenen MI 2 sind nur Einzelhäuser mit je maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.4.2 Im südlich der Planstraße gelegenen MI 2 sind Einzelhäuser mit je maximal zwei Wohneinheiten sowie Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit zulässig.
- 1.5 Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- 1.5.1 Zulässig sind
- Einrichtungen zur Teil- und Ganztagesbetreuung von Krippenkindern, Kindern und Jugendlichen
  - Spiel- und Nebenanlagen
  - Stellplätze, Carports und Garagen
- 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 Bauliche Anlagen, die dem Schallschutz dienen (z.B. Schutzwände), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.7.1 Im MI 1 sind Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Fläche für Stellplatzanlagen zulässig. Fahrradstellplätze sind von dieser Einschränkung ausgenommen.
- 1.7.2 Im MI 2 und in der Gemeinbedarfsfläche sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.7.3 Stellplätze und Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

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

Nebenanlagen in Form von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen (z.B. Kleintierställe, Schuppen, Einkaufswagenboxen) von mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den festgesetzten Zonen für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga/Cp) zulässig.

**1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

1.9.1 Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind ab einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung, Stellplätze oder ähnliches) freizuhalten. In den Sichtdreiecken sind keine Garagen oder hochbauliche Nebenanlagen zulässig. Carports sind nur zulässig, sofern diese keine Seitenwände haben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

1.9.2 Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

**1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21. BauGB)**

1.10.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (öffentliche Wasserversorgung, Telekom) zu belasten. Auf den mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnende Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

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

1.11.1 Sollten Unterkellerungen oder Bauteile in den Grundwasserschwankungsbereich ragen, sind diese unterhalb der Abdichtungshöhe als wasserdichte („weiße“) Wanne auszubilden. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden. Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW = 197,30 müNN) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn.

1.11.2 Wegeflächen, Stellplätze, (Feuerwehr-) Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) und mit einem geringen Gefälle ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern und Flächen im öffentlichen Straßenraum.

1.11.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.

1.11.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

**1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.12.1 Auf den Baugrundstücken des MI 2 und auf der Gemeinbedarfsfläche sind innerhalb der Fläche zur Anpflanzung gemäß Planeintrag eine gemischte Pflanzung aus ungiftigen, standortheimischen Sträuchern der Sortierung 100-150 (Höhe in cm) herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste:

Hainbuche	Carpinus betulus
Purpurweide	Salix purpurea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum

1.12.2 Im MI1 sind im Bereich der Parkplätze drei großkronige Laubbäume (einer Art) in der Qualität „Hochstamm“ und der Sortierung 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auswahlliste:

Spitz-Ahorn (Sorte)	Acer platanoides (z.B. Sorte „Eurostar“)
---------------------	---

**1.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

1.13.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist an derselben Stelle eine Ersatzpflanzung von mindestens 12 cm Stammumfang gemessen 1 m über Erdbodenhöhe vorzunehmen.

1.13.2 Die nicht von der Fällung betroffenen Bäume (Winterlinden) in den vorhandenen Baumreihen entlang der Freiburger Straße und der Straße Hinter den Eichen sind während der Baumaßnahme gegen Befahren und Überschütten effektiv zu schützen (z.B. durch Abzäunung). Der räumliche Umgriff der Schutzmaßnahmen umfasst mindestens diejenige Fläche, die durch die Projektion des Kronendurchmessers auf den Untergrund entsteht.

**HINWEIS:**

Gemäß §178 BauGB kann die Gemeinde Reute die Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Für die Eingriffe im Plangebiet werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Die Herstellung des Ausgleichs wird vertraglich gesichert. Im Umweltbericht werden die konkreten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

**1.14 Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- 1.14.1 Zum Schutz vor schädlichen Schallauswirkungen sind im MI 1 Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- 1.14.2 Im MI 1 sind Einkaufswagenboxen an drei Seiten einzuhausen und mit einem Dach zu versehen. Die Öffnung der Boxen muss von der geplanten und bestehenden schützenswerten Wohnbebauung abgewandt sein.
- 1.14.3 Im MI 1 muss die Anlieferung im südlichen Grundstücksbereich (gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung) erfolgen.
- 1.14.4 Im MI 1 ist eine Schutzwand von mindestens 3 m Höhe und 37 m Länge südlich der zeichnerisch gekennzeichneten Anlieferzone vorzusehen.
- 1.14.5 Im MI 2 sind im nördlichen Baufenster die schutzwürdigen Aufenthaltsräume (z.B. Schlaf- Wohn- und Kinderzimmer) in den 2. Obergeschossen lärmabgewandt (nach Süden) auszurichten.
- 1.14.6 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Die Anforderungen für nach Norden oder Süden ausgerichtete Fassaden können um einen Lärmpegelbereich gemindert werden.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB]	[dB]	[dB]
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Wird im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- keine –

## 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### 3.1 Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

3.1.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 47° sowie flache bzw. flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung zulässig.

3.1.2 Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten sind in Form von Schleppe-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Die Breite wird bestimmt durch den Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der obersten Dachhaut und bei Dacheinschnitten durch die Dachbegrenzungskante.

3.1.4 Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig.

- 3.1.5 Giebel- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
- 3.1.6 Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskanten) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen.
- 3.1.7 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,60 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr oder eines Zwerchhauses kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 3.1.8 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Metalloberflächen sind als Dacheindeckung nur in beschichteter Weise zulässig (siehe Ziffer 1.11.3).
- 3.1.9 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.
- 3.2 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 3.2.1 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm) zulässig.
- 3.2.2 Bei einer Dachneigung von 15° bis 47° sind die Dächer entsprechend der Dacheindeckung des zugehörigen Hauptgebäudes einzudecken.
- 3.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 3.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

- 3.4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu 20 % der entsprechenden Gebäudelänge, jedoch nur bis zu einer maximalen Einzelgröße von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe bis zu 1 m überschreiten.
- 3.4.2 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Pylonen und Fahnenmasten sind nur bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2 m überschreiten.
- 3.4.3 Im Plangebiet sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung nicht zulässig.
- 3.4.4 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

### **3.5 Einfriedigungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 3.5.1 Die Höhe der Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum darf 0,80 m nicht überschreiten.
- 3.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen.
- HINWEIS:  
Die Regelungen des Nachbarrechts sind zu berücksichtigen.

### **3.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

### **3.7 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

### **3.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

- 3.8.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 1 Stellplatz. Ab einer Wohnfläche von 41 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Als notwendige Stellplätze werden auch Garagen, Carports und die betreffenden Stauräume (gefangene Stellplätze) angerechnet.

### **3.9 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 3.9.1 Für das anfallende Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zum Sammeln und Rückhalten zur verzögerten Abgabe in das Trennwassersystem herzustellen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, Brauchwassernutzung etc.).
- 3.9.2 Das Niederschlagswasser von gewerblichen Hofflächen mit gewerbetypischer Flächenbelastung (Flächentyp  $\geq F4$ , vgl. Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten – LUBW 2005) darf nur in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden, wenn dieses ausreichend vorbehandelt ist. Die Planungen zur Niederschlagswasserbehandlung sind der Unteren Wasserbehörde zum Einholen der erforderlichen Gestattungen vorzulegen.
- 3.9.3 Die Einleitung von betrieblichen Abwässern in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation ist nicht zulässig.
- 3.9.4 Flächen im Freien, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Be- und Entladeflächen) sind grundsätzlich flüssigkeitsundurchlässig nach den a.a.R.d.T. zu befestigen. Diese sind an den schmutzwasserführenden Kanal anzubinden oder zu überdachen. Ob eine durchlässige Flächenbefestigung zulässig ist, kann vereinfacht anhand des Bewertungsverfahrens der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten abgeschätzt werden.

HINWEIS: Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Reute.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Bodenschutz**

#### Allgemeine Bestimmungen

- Auffüllungen bedürfen grundsätzlich einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Die Genehmigungspflicht für Auffüllungen nach Bau- und Naturschutzrecht sind in § 24 Naturschutzgesetz und § 50 Abs. 1 (Anhang) Landesbauordnung geregelt. Danach sind selbstständige Aufschüttungen bis 2 m Höhe genehmigungs- bzw. verfahrensfrei, wenn sie eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.

- Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
- Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen
- Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) ist in Kraft getreten am 1. Juni 2012. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen und die sonstigen Maßgaben des Schreibens Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 Gültigkeit (s. Nr. 9) verlängert bis zum 31. Dezember 2013 (GABl. Nr. 12/2011, S. 704) erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z. B. Fahrstraßen) erforderlich ist.
- Um einen ordnungsgemäßen und schadlosen Umgang mit dem belasteten Bodenmaterial zu gewährleisten, ist auch die Beteiligung eines bodenkundlichen Baubegleiters zur Ausarbeitung und Umsetzung eines Verwertungskonzepts für den Boden vorzusehen.
- Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.
- Der Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze nach BBodSchV für Blei >100 mg/kg wird im südlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Hieraus können sich Einschränkungen im Bereich von Nutzgärten ergeben. Entsprechende Handlungsempfehlungen sind den einschlägigen Merkblättern und Hinweispapieren zu entnehmen.
- Sollte Nahrungsmittelanbau stattfinden, so sind die Merkblätter des Landratsamtes Emmendingen zum landwirtschaftlichen Anbau auf schwermetallbelasteten Böden zu beachten. Sie sind im Internet verfügbar und können von der Internetpräsenz des Landkreises in der jeweils gültigen Fassung heruntergeladen werden.
- 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.  
Sofern bei der Schaffung des neuen Retentionsvolumens Erdaushub anfällt, der auf andere Flächen gebracht werden muss, ist die Bodenbelastung infolge historischen Bergbaus entsprechend zu berücksichtigen.

#### 4.2 Denkmalschutz

- Auf dem Flurstück 2206/3 befindet sich ein Teil des nach § 2 DSchG erkannten archäologischen Kulturdenkmals „Hutmatten/ Wittenmatten“ (Siedlung, Mittelalter), das möglichst erhalten werden sollte. Die genauen Abgrenzungen des Denkmals sind derzeit nicht abschließend geklärt. Maßnahmen zur Erschließung sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten sind daher bereits in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Gegebenfalls

nenfalls sind Untersuchungen, z. B. geophysikalische Messungen oder Baggersondagen, zur Klärung der Erforderlichkeit von archäologischen Ausgrabungen vor Durchführung von Maßnahmen durchzuführen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist mit Verzögerungen durch archäologische Ausgrabungen zu rechnen. Es ist frühzeitig Kontakt mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet archäologische Denkmalpflege zur konkreten Abstimmung aufzunehmen.

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

Die Begutachtung der Bodenbeschaffenheit durch ein Fachbüro hat ergeben, dass der Boden für Baumaßnahmen und Straßenbau eine unzureichende Tragfähigkeit aufweist. Lösungen können zum Beispiel sein: Bodentausch, Bodenverdichtung, Aufschüttung tragfähigen Materials.

#### **4.4 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch ausgewiesenen Wasserschutzgebietszone III B für die TB Mauracher Berg und Teninger Allmend. 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. 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.

#### **4.5 Oberflächenentwässerung**

Die berechnete maximale Einleitmenge pro ha für das konkrete Plangebiet beträgt 36 l/s bei 5-jährigem Niederschlagsereignis. Dies entspricht dem natürlichen Abflusswert. Dieser ist in der Planung sicherzustellen.

#### **4.6 Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Geltungsbereichs ergeben. Sollten im Rahmen der

Baumaßnahmen Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, ist dies unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart mitzuteilen.

#### **4.7 Sonstiges**

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

Zulässige Fällarbeiten im Plangebiet sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit durchzuführen.

Die geplanten Zufahrten erfolgen in Abstimmung mit dem Straßenbauamt.

Eine Festlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Gemeinde Reute

**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

Die Planverfasser