



# Stadt Emmendingen

## Stadtteil Kollmarsreute

### Bebauungsplan "Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
27.10.2022

## Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de

07EMM21027

Stadt Emmendingen

Bebauungsplan „Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße“ in Kollmarsreute

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.07.2022; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

- Ausschließlich in den Erdgeschossen zulässig sind Lebensmittelmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup>. Als Kernsortimente der Nahversorgung sind in ihnen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Lebensmittelhandwerk, Reform- und Tabakwaren sowie Getränke unbegrenzt zulässig.
- Als Ergänzungssortimente der Nahversorgung sind Drogerie-/Apothekenwaren inklusive Kosmetika, Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften auf insgesamt maximal 15 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Auf insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche sind die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß folgender Auflistung zulässig:
  - Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Lederbekleidung, Wäsche, Haus- und Tischwäsche/Frotteewaren, Handarbeit, Stoffe, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, sonstige Textilwaren,
  - Schuhe, Lederwaren und Galanteriewaren,
  - Sportbekleidung und Sportartikel,
  - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Schneid- und Stahlwaren, Devotionalien, optische und feinmechanische Geräte,
  - Fotowaren/Fotogeräte, Augenoptik,
  - Papier- und Schreibwaren, Bücher, Druckerzeugnisse, Spielwaren, Schulbedarf, , Bastel- und Künstlerbedarf,
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren,
  - Musikalien,
  - Haus- und Heimtextilien, Matratzen, Bettwaren, Bettwäsche, Gardinen und Zubehör.
- Auf insgesamt maximal 10% der Verkaufsfläche sind alle unter den vorstehenden Spiegelpunkten nicht genannten (nicht-zentrenrelevanten) Sortimente zulässig.

- Zulässig sind in den Erdgeschossen gastronomische Nutzungen mit einer Gastraumfläche von insgesamt maximal 250 m<sup>2</sup>.
- Ausschließlich in den Obergeschossen sind Büro- und Geschäftsräume zulässig.
- Nebenräume der in den Erdgeschossen zulässigen Nutzungen sind auch in den Obergeschossen zulässig.

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

### **1.2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen**

Zulässig sind Hauptgebäude mit einer Grundfläche von maximal 3.100 m<sup>2</sup>.

### **1.2.2 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Bezugshöhe 215,00 m NN bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika beträgt 10,50 m. Eine Überschreitung für technische Aufbauten einschließlich Photovoltaik-Anlagen kann bis 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

## **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Pkw- und Fahrradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### **1.4.1 Nebenanlagen und Stellplätze**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, offene Pkw-Stellplätze und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Fahrradabstellflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

### **1.4.2 PV-Elemente auf Stellplätzen**

Die Überstellung von Pkw-Stellplätzen mit Photovoltaik-Elementen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.

### **1.4.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind gem. Ziff. 1.4.1 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen und zusätzlich in den straßenseitigen Grünflächen außerhalb der festgesetzten Retentionsflächen beiderseits der Ein- und Ausfahrten zulässig.

### **1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen sowie Pflanzungen mit einer Höhe über 0,80 m unzulässig. Hiervon ausgenommen sind hochstämmige Laubbäume. Die Stämme müssen eine Mindesthöhe von 2,50 m bis zum ersten Astaustrieb aufweisen.

### **1.6 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zufahrten dürfen ausschließlich über die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche erfolgen. Außerhalb dieser Bereiche ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

### **1.7 Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Ver- und Entsorgungsfläche ist die Aufstellung von Sammelbehältern für das Materialrecycling zulässig.

### **1.8 Flächen und Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung und Retentionsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Versickerungsflächen sind Versickerungsanlagen auszubilden, die zur Aufnahme und Versickerung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers geeignet sind. Die Versickerungsflächen sind extensiv zu begrünen.

Dachflächen von Hauptgebäuden sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratdicke darf dabei 10 cm nicht unterschreiten. Auf Dachflächen von untergeordneten Bauteilen (Vordächer, Anlieferungsschleusen, etc.) kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

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

#### **1.9.1 Grünflächen**

Grünflächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung süddeutscher Herkunft einzusäen. Soweit entwässerungstechnische Belange dem nicht entgegenstehen, sind sie als extensives Grünland zu unterhalten und partiell mit standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig. Eine Mahd ist zweimal, bei starkem Graswuchs dreimal im Jahr zulässig. Eine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

#### **1.9.2 Ausführung von Stellplätzen**

Die Ausführung von nicht-überdachten Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen mit Fugenanteil, fester Kiesbelag, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

### **1.9.3 Maßnahmen für Brutvögel**

An den neu entstehenden Gebäuden oder integriert im Gebäude sind an der wetterabgewandten Seite mindestens vier Haussperling-Koloniekästen in zwei Gruppen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Monitoring ist im Folgejahr und, sofern keine Annahme durch mindestens vier Paare erfolgte, nach drei Jahren durchzuführen. Sofern nach drei Jahren weiterhin keine Annahme besteht, sind nachsteuernde Maßnahmen erforderlich.

Auf den nicht als Retentionsflächen ausgewiesenen Grünflächen im Plangebiet sind Strukturen von standortgerechten, gebietsheimischen Hecken mit einer Gesamtgröße von mindestens 10 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.9.4 Maßnahmen für Reptilien**

Vor dem Abbruch der Bestandsgebäude sind die Mauereidechsen aus dem Plangebiet zu vergrämen. Danach ist das Plangebiet bis zum Abschluss der Baumaßnahmen durch einen Reptilienschutzzaun vor Wiedereinwanderung zu sichern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind auf den Grünflächen mit Ausnahme der Retentionsflächen Strukturen für die Mauereidechse zu schaffen (Trockenmauern, tiefgründige Traufstreifen mit sandigem Substrat, schütter bepflanzte, arten- und blütenreiche Grünflächen). Danach ist der Reptilienschutzzaun abzubauen.

### **1.10 Pflanzgebote**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte, gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

#### 2.1.2 Dächer

Zulässig sind für Hauptgebäude Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10 Grad.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Freistehende Werbeanlagen:

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen sind insgesamt maximal zwei Werbeanlagen mit einer Werbefläche von jeweils 10,50 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe einschließlich Tragkonstruktion bis zu 5,0 m zulässig.
- Zusätzlich dürfen mit mindestens 1,50 m und maximal 4 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche in den straßenseitigen Grünflächen an jeder Einfahrt außerhalb der ausgewiesenen Retentionsflächen maximal eine Werbestele oder ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 5,0 m errichtet werden. Die Werbefläche darf 6,50 m<sup>2</sup> je Ansichtsseite nicht überschreiten.
- Zulässig sind zusätzlich maximal drei Fahnenwerbungen mit einer Masthöhe von bis zu 10,0 m.

Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen:

- Werbeanlagen sind nur auf der südwestlichen Ansichtsseite von Gebäuden zulässig.
- Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf max. 5 % der Wandansichtsfläche einnehmen, höchstens jedoch 20 m<sup>2</sup>.
- Werbeanlagen auf Dächern bzw. oberhalb von Dachtraufen oder Attiken sind unzulässig. Hier von ausgenommen sind Vordächer.
- Ausleger/Steckschilder sind mit einer maximalen Ausladung von 1,20 m und einer maximalen Ansichtsfläche von 2 m<sup>2</sup> zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen, welche die Sicht von Verkehrsteilnehmern behindern, die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen beeinträchtigen oder durch ihre Beleuchtung Verkehrsteilnehmer gefährden. Ebenfalls unzulässig sind Wechsellichtanlagen und Skybeamer.

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

Einfriedungen sind ausschließlich als transparente Zäune aus Drahtgitter (einschließlich Doppelstabmatten) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Eine Hinterpflanzung der Zäune mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste ist zulässig. Abweichend davon ist entlang der Grenze zu Flst. Nr. 2014/2 eine bis zu 2,50 m hohe geschlossene tote Einfriedigung zulässig.

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

Flächen oder Bauten für Abfallbehälter oder Müllcontainer sind baulich zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen optisch abzuschirmen. Dies gilt nicht für festgesetzte Flächen zur Aufstellung von Recyclingsammelbehältern.

### **2.5 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Nicht verunreinigtes Dach- und Oberflächenwasser aus Niederschlägen ist über eine belebte Bodenschicht auf den im Bebauungsplan festgesetzten Retentionsflächen zu versickern.

**Anlage Pflanzenliste (gemäß Empfehlung des Landratsamtes Emmendingen)**
**Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)**

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		

**Mittelgroße und kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)**

Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>
Grau-Weide	<i>Salix eleagnos</i>	Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>

**Sträucher**

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Zweigriff. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Eingriff. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		

**Rank- und Klettergewächse**

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>	Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>

### 3 Hinweise

#### 3.1 Abfälle

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) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

- Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot gemäß §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Gemäß § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, zuletzt verlängert durch Erlass vom 25.09.2019, behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, derzeit längstens bis 31.12.2023, ihre Gültigkeit.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG 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. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten Böden ist unzulässig.
- Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben kann, ist die weitere Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
- Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

#### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 3.3 Artenschutz

#### Baufeldräumung

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar, Gebäudeabbrisse nur im Zeitraum zwischen 01. November und 28. Februar zulässig.

#### Maßnahmen für Fledermäuse außerhalb des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes oder an den neuen Gebäuden im Plangebiet sind mindestens sechs Fledermauskästen (gebäudeintegriert oder selbstreinigende Flachkästen) anzubringen.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (planextern)

Auf dem Nachbarflurstück Nr. 2015 sind temporär mindestens Ersatzhabitate für Mauereidechsen nach Maßgabe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung anzulegen, auf die verwiesen wird.

### 3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

### 3.5 Bodenschutz

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

Das Abschieben von Mutterboden ist auf das für die Erschließung notwendige Maß zu begrenzen. Unnötiges Zerstören von Mutterboden ist unzulässig. Bodenarbeiten sollten nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung durchgeführt werden. Ein Bodenabtrag ist schonend und unter Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttungen z. B. zur Geländemodellierung, darf Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig.

Nachstehende Regelwerke sind im Zuge der Maßnahmen zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“

### 3.6 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Emmendingen, Wasserwirtschaft und Bodenschutz, anzuzeigen.

Für das Plangebiet liegen keine gesicherten Erkenntnisse zu Grundwasserständen vor. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und für alle Erdaufschlüsse bzw. Bohrungen, die das Grundwasser erreichen, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Emmendingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, einzuholen ist. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Emmendingen zu verständigen.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Emmendingen, Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „WSG Emmendingen TB II+III Gew. Wäldle“. Auf die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 12.03.1993 wird verwiesen.

### **3.7 Hochwasser und Starkregenereignisse**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) können Überschwemmungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf Folgendes wird dabei hingewiesen:

- Gemäß § 78 WHG sollen in Hochwasserrisikogebieten (HQ<sub>Extrem</sub>) bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Risiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Auf die „Hochwasserfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen. Konkrete Vorkehrungen obliegen den Bauherren.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist gemäß § 78c WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der zuständigen Behörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.
- Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten besondere Schutzvorschriften.
- Aufgrund des verbleibenden Hochwasserrisikos muss damit gerechnet werden, dass nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für die Gebäude gewährt wird.

Im betreffenden Bereich liegen Ergebnisse aus der derzeit laufenden Starkregenuntersuchung vor. Auf der überwiegenden Fläche des Bebauungsplans kann es laut den Gefahrenkarten zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen kommen. Auch hier wird eine hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) empfohlen.

### 3.8 Vorgaben zum Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde ein Gutachten zum Schallschutz erstellt, das bestimmte Prämissen zu technischen Anlagen an den geplanten Gebäuden, zur Ausgestaltung der Parkplatzoberflächen, zu den betrieblichen Abläufen, zu schalltechnischen Schutzvorkehrungen und zu den Betriebszeiten zugrunde legt. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen weitgehend nicht festsetzbar, sind aber insgesamt Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, weil andernfalls die zulässigen Richtwerte der TA Lärm an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung überschritten werden könnten. Es wird darauf hingewiesen, dass die aus dem Gutachten resultierenden Vorgaben zum Schallschutz als Auflagen in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufzunehmen sind.

---

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Emmendingen, den .....

.....  
Stefan Schlatterer (Oberbürgermeister)

**Inkrafttreten**

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

Emmendingen, den .....

.....  
Stefan Schlatterer (Oberbürgermeister)