

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

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

SO Landwirtschaft / Tourismus (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet „Landwirtschaft / Tourismus“ dient der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebs und eines hofbezogenen touristischen Übernachtungsbetriebs sowie aller baulichen Anlagen, die diesen Betrieben und Nutzungen dienen.

1.1.2 Zulässig sind:

- Alle baulichen Anlagen und Nutzungen in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, wie sie auch nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB zulässig wären, insbesondere die vorhandene Hofstelle, Stallungen, Scheune, Silage, Freiflächen für Tiere
- Maximal 3 Wohnungen für Betriebsleiter- oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis
- Maximal 4 bauliche Anlagen (Häusle bei der Linde), die als touristische Übernachtungsangebote (ÜA) dienen, mit jeweils einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 4,0 m und einer maximalen Grundfläche von jeweils 30 m²
- Maximal 1 bauliche Anlage in Form eines Turms, die als touristisches Übernachtungsangebot (ÜA) dient, mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 3,50 m und einer maximalen Grundfläche von 30 m²
- Maximal 4 Standplätze für Wohnmobile / Wohnwagen für einen wechselnden Personenkreis
- Im Zusammenhang mit dem hofbezogenen touristischen Übernachtungsbetrieb stehende Angebote und Räumlichkeiten (z. B. Frühstücks- und Gemeinschaftsraum, Sauna/Wellness, Pool, Sanitäreinrichtung/Umkleide für Gäste, Spielplatz, Wasserspielplatz, Fußball- und Basketballspielfeld, Barfußpark)

- Bewirtung als Nebenleistung für Gäste des im Übrigen zugelassenen Übernachtungsbetriebs
- Der Verkauf eigener land- und forstwirtschaftlicher bzw. auf der Hofstelle hergestellter Produkte auf maximal 15 m² Verkaufsfläche (landwirtschaftliche Direktvermarktung) sowie fremder Produkte (z. B. Getränke) für Gäste des Übernachtungsbetriebs und für einen darüberhinausgehenden unbestimmten Personenkreis (z. B. Wanderer / Fahrradfahrer)
- Maximal 1 Toilettenanlage für einen unbestimmten Personenkreis (z. B. Wanderer / Fahrradfahrer)
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets
- Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung

1.1.3 Im Sondergebiet sind insgesamt maximal 45 touristische Betten (= Ferienwohnungen + Häusle bei der Linde + Turm + Standplätze für Wohnmobile bzw. Wohnwagen + noch nicht konkret benannter Entwicklungsspielraum) zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) einzuhalten. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes.

1.3.2 Für touristische Übernachtungsangebote (ÜA) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gelten die unter Ziffer 1.1.2 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Maßgebend ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der baulichen Anlage bezogen auf das natürliche Gelände am geometrischen Mittelpunkt der baulichen Anlage (Umkreis-Mittelpunkt).

1.4 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu GRZ 0,6 überschritten werden.

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

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Hauptgebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind bauliche Anlagen für touristische Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. Häusle bei der Linde, Turm), die Toilettenanlage, der Wohnmobilstellplatz, der Whirlpool und der Pool in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den planzeichnerisch festgesetzten Zonen für touristische Übernachtungsangebote (ÜA) bzw. der jeweils planzeichnerisch festgesetzten Zone für Toilettenanlage, Wohnmobilstellplatz, Whirlpool und Pool zulässig.

1.6 Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen in Form von Carports, die keine Wand und kein verschließbares Tor haben (z. B. Stellplatz mit PV-Überdachung).

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.8 Mittelspannungsfreileitung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Beiderseits der Mittelspannungsfreileitung der Netze BW GmbH besteht ein Schutzstreifen von jeweils 5,0 m. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und Gebäuden ist bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer 15°, bei solchen mit flachen oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner 15° von 5 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil zur Straße muss mindestens 7 m, zu Sport- und Spielflächen mindestens 8 m und zum sonstigen Gelände 6 m betragen.

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

1.1.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotter, Schotterrassen) auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen aus betriebsnotwendigen Gründen im Winter der Schnee geräumt werden muss. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Maschinenöl) umgegangen wird, sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

1.1.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.1.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und konzentriert abstrahlt. Es sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden.

1.9.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten ökologischen Maßnahmenfläche sind fünf standortgerechte, autochthone Obstgehölze (Hochstamm) zu pflanzen. Vorgaben für die Pflanzung: Es dürfen nur gebietsheimische, standortgerechte Obstgehölze, Stammumfang 10 – 14, als Hochstamm in einem Abstand von 8 – 10 Metern gepflanzt werden.

HINWEIS:

Vorgaben für die Pflege: Jährlicher Pflegeschnitt, Wässerung bei Bedarf

1.9.2 Im Zuge der behutsamen Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Grub-Daniel-Hof dürfen keine Gehölze gerodet oder beschädigt werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach zulässig.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis braune oder anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen. Abweichend hiervon sind Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich als Schriftwerbung bzw. als Schriftzug an der Gebäudefassade zulässig. Abweichend hiervon sind Hinweis-/Infotafeln zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind grüngärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3.2 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.
- 2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stallungen (z.B. Hühner-/Hasenstall).
- 2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.
- 2.4.4 Die vorstehenden Regelungen zu Einfriedungen sind auf die Nutzung erneuerbarer Energien nicht anzuwenden.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Artenschutz

Es wird das Anbringen von Nisthilfen für Haussperling, Star und Rauchschwalbe empfohlen.

3.3 Altlasten / Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach

digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2022). 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.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bodenschutzkonzept

Soll für ein Einzelvorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Das Bodenschutzkonzept ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten vorzulegen und der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Landratsamt Emmendingen zur Abstimmung vorzulegen. Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen

Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ sind unter anderem zu berücksichtigen.

3.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet umfasst bzw. grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

3.5 Abfallrecht

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist 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 zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG). Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot). Anfallender Bauschutt (z.B. bei Rück-/Umbauarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen. 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 und unbelasteten Böden ist unzulässig.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.6 Belange der Abfallwirtschaft

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

3.7 Trinkwasserversorgung

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen müssen die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden ist hinzuweisen. Zudem ist gem. § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hinzuweisen (z.B. Sicherungseinrichtungen).

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes verweisen wir auf die Planungshilfe des Deutschen Tourismusverbandes eV (DTV). Einrichtungen zur Trinkwasserversorgung (Versorgungsstationen) in diesem Gebiet sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten (u.a. DIN 2001-2). Zudem setzen wir voraus, dass die Versorgungssicherheit mit Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft gewährleistet ist.

3.8 Belange des Brand- und Katastrophenschutzes

- Die Erschließung des Plangebiets über die bestehende Zuwegung ist für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen gewährleistet.
- Löschwasserentnahmestellen sind im Zuge der weiteren Planung gemäß den geltenden technischen Regelwerken (u. a. DIN 14210, DIN 14230) nachzuweisen bzw. vorzusehen.
- Die Anordnung neuer baulicher Anlagen ist so vorzunehmen, dass ausreichende Bewegungs- und Aufstellflächen für Einsatzkräfte gewährleistet bleiben.
- Rettungswege sind gemäß den Anforderungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg jederzeit frei zu halten.

3.9 Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.10 Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

3.11 Belange der Netze BW GmbH

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Freiamt, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

___ . ___ . _____

Freiamt, den

Freiamt, den

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin