

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Breite III" – Neufassung und Erweiterung

der Gemeinde Riegel a. K. (Landkreis Emmendingen)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) , Nutzungszonen 1 - 4, 7

(§ 4 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) aufgeführten Nutzungen unzulässig.

1.1.2 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet – WA – ausgewiesenen Fläche sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO unzulässig.

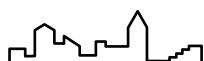
1.1.3 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet – WA – ausgewiesenen Fläche ist zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. (Sortimente s. Liste aus Nahversorgungskonzept / GMA im Anhang)

1.2 Urbanes Gebiet (MU) , Nutzungszonen 5 + 6

(§ 6a BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der als Urbanes Gebiet - MU- ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) aufgeführten Nutzungen unzulässig.

1.2.2 Innerhalb der als Urbanes Gebiet - MU - ausgewiesenen Flächen sind Beherbergungsbetriebe § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauGB und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig.



1.3 **Sonstige Sondergebiete (SO1), „Pflanzenkläranlage“, Nutzungszone 9**

(§ 11 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

Ausweisung eines Sondergebiets Zweckbestimmung "Pflanzenkläranlage".

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 ist die Anlage einer Pflanzenkläranlage zulässig, in der getrennt erfasstes Grauwasser über einen bewachsenen Bodenfilter gereinigt und einer möglichen Wiederverwendung als Pflegewasser oder dem Regenwassersystem zugeführt wird einschl. Anlieferungsbereiche und Stellplätze.

Eine Nutzung für gärtnerische Zwecke ist zulässig.

1.4 **Sonstige Sondergebiete (SO 2) „Pilotprojekt erneuerbare Energien“, Nutzungszone 10**

(§ 11 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

Ausweisung eines Sondergebiets Zweckbestimmung "Pilotprojekt erneuerbare Energien"

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in einer Energiezentrale, zur Wärmeerzeugung über eine Karbonisierungsanlage sowie zur Herstellung von Pflanzenkohle und Umwandlung in Terra Preta zulässig einschl. Anlieferungsbereiche und Stellplätze.

2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse (Z), der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Grundfläche (GR) ist durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 **Grundflächenzahl (GRZ)**

2.2.1 Bei Reihenhausgruppen darf bei Mittelhäusern die festgesetzte GRZ um 50 % überschritten werden.

2.2.2 Die Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 3 + 4 BauNVO darf für Tiefgaragen, die zu mind. 80 % begrünt sind und weniger als 1,0 m aus der Erde bezogen auf die Rohdecke der Tiefgarage herausragen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Herangezogen werden dabei nur Teile von Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind

2.3 Grundfläche (GR)

- 2.3.1 Im Sondergebiet SO 1 „Pflanzenkläranlage“ (Nutzungszone 9) wird für den Bau von Gebäuden (wie geschlossenes Gewächshaus) eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 2.200 m² und im Sondergebiet SO 2 „Pilotprojekt Erneuerbare Energien“ (Nutzungszone 10) für den Bau von Gebäuden eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 1.300 m² festgesetzt.
- 2.3.2 Zusätzlich können im Sondergebiet SO 1 max. 500 m² und im SO 2 max. 2.500 m² versiegelt werden.

2.4 Attikageschoss

- 2.4.1 In den Nutzungszonen 1a, 1b, 5b und 5c muss das oberste Geschoss an 2 Seiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt werden. Die Grundfläche des obersten Geschosses darf dabei max. 60 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

2.5 Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) wird der höchste Punkt der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück, zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

2.6 Gebäudehöhen

2.6.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) darf max. 0,30 m über dem Bezugspunkt (siehe A 2.5) liegen.

2.6.2 Gesamthöhe (GH), Nutzungszonen 1a - 10

In den Nutzungszonen 1a - 10 wird die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude, gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bis OK oberster Dachabschluss durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

- 2.6.3 Bei Flachdächern sind aufgeständerte PV-Anlagen und technische Aufbauten bis max. 1,0 m ergänzend zulässig.
- 2.6.4 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag bzw. in den Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m ü.NN nachzuweisen.
- 2.6.5 Die Wandhöhe der Carports darf max. 3,0 m betragen.
- 2.6.6 In den Nutzungszonen 2a und 3a muss an der nördlichen Fassade zwischen den Gebäuden aus Lärmschutzgründen eine mind. 6,0 m hohe Wand errichtet werden. Diese kann Teil eines Stellplatzes bzw. eines Carports oder einer Garage sein.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und Urbanen Gebiet wird für die Nutzungszonen 1a, 1b, 2b, 2c, 3b, 4b, 5a - 5c, 6 und 7 die "offene Bauweise" (o) nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet wird für die Nutzungszonen 2a, 3a und 4a die "abweichende Bauweise" (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- Als abweichende Bauweise sind Kettenhäuser zulässig, die einseitig ohne Grenzabstand an der im Plan besonders bezeichneten Grenze gebaut werden müssen. Die Grenzwall wird vom Nachbargrundstück mit einem eingeschossigen Nebengebäude oder einer Garage / Carport bis 3,0 m Höhe über der festgesetzten Bezugshöhe angebaut. Eine Verminderung der seitlichen Abstandsfläche bis auf 2,50 m ist hier, unabhängig von der Gebäudehöhe, zulässig.
- 3.3 Für die Nutzungszonen 5a und 5c wird die abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass eine Grenzbebauung zulässig ist.
- 3.4 Für das Sondergebiet SO 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Baukörper mit einer Gesamtgebäuelänge bis max. 85 m zulässig.
- 3.5 Für das Sondergebiet SO 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Baukörper mit einer Gesamtgebäuelänge bis max. 70 m zulässig.
- 3.6 Die Baugrenzen dürfen durch die Anlage von Terrassen überschritten werden.
- 3.7 Südlich der Nutzungszone 5c und südwestlich der Nutzungszone 5a ist eine Baulinie festgesetzt. Gebäudeteile dürfen bis max. 20 % der Länge der Baulinie von dieser zurücktreten.

4 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 4.1 Im Süden des Plangebietes ist in der Nutzungszone 8 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / KiGa bzw. Kindertagesstätte / Kita“ ausgewiesen.

Darüber hinaus sind Gebäude und Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig.

5 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 , 1a und 2 BauNVO)

- 5.1 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO (einschl. Ladestationen) sind auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen sowie den öffentlichen und privaten Grünflächen zulässig. Nicht zulässig sind sie auf den mit Leitungsrechten „lr 1“ + „lr 2“ dargestellten Flächen.
- 5.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, nicht aber auf den öffentlichen, den privaten Grünflächen sowie nicht auf den mit Leitungsrechten „lr 1“ + „lr 2“ dargestellten Flächen zulässig. Die Größe der Nebenanlagen darf max. 20,0 m³ betragen. In den Nutzungszonen 2a - 4b ist pro Grundstück nur eine Nebenanlage nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 5.4 In den Nutzungszonen 1a - 1b, 5a - 5c, 6 und 7 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bis 20,0 m³ nur ausnahmsweise zulässig.

6 Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen wie Carports ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- 6.2 Innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen in den NZ 1a, 1b, 5a–c und 7 sind Tiefgaragen zulässig. Die dafür zulässigen Zufahrten sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 1

Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Schutzstreifen beidseits der 380 kV-Leitung (ca. 38,49 m Breite ab Leitungssachse) - S 1 - ist eine Bebauung und Bepflanzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen zulässig.

- 7.2 Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind bis zu einer Gesamthöhe von 5,0 m innerhalb des Schutzstreifens zulässig.

8 Fläche für Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der im Planungsgebiet ausgewiesenen Flächen ist die Errichtung von Trafostationen zulässig.
- 8.2 Der vorhandene Mast der 380-kV-Leitung im westlichen Bereich des Planungsgebiets wird als Fläche für Versorgung festgesetzt.

9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Sankertgraben

Der Sankertgraben ist zu erhalten. Eingriffe in den vorhandenen Graben sind nicht zulässig. Zum Schutz des Sankertgrabens wurden die angrenzenden Bereiche als Gewässerschutzstreifen ausgewiesen.

9.2 Flächen mit Zweckbestimmung „Retention“

Die Retentionsmulden und Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass Regenwasser oberflächlich zurückgehalten und bewirtschaftet wird. Bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Retentionsmulden und -flächen sind zulässig. Der Grundcharakter der Gestaltung soll naturnah sein.

9.3 Flächen mit Zweckbestimmung "Lagune"

Die westlich des Kindergartens im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausgewiesene Wasserfläche ist entsprechend den Vorgaben der Ausführungsplanung anzulegen. Die Wasserfläche besitzt einen Zu- und Ablauf und dient der Rückhaltung von Oberflächenwasser.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünfläche – Sankertgraben

Die im Westen ausgewiesene öffentliche Grünfläche "Gewässerschutz" dient der Sicherung des Sankertgrabens sowie seiner angrenzenden Böschungsbereiche und wurde als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

10.2 Öffentliche Grünfläche - Lagune

Die im Süden westlich des Kindergartengeländes ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lagune" dient der Anlage einer Wasserfläche.

10.3 Öffentliche Grünfläche - Retentionsfläche

Die im Westen ausgewiesene öffentliche Grünfläche "Retentionsfläche" dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Die Retentionsfläche ist entsprechend der Vorgaben des Entwässerungsgutachtens anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist in der öffentlichen Grünfläche westlich der Pflanzenkläranlage ein Zauneidechsen-Ersatzhabitat anzulegen.

Entsprechend Ziff. 11.1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen

10.4 Öffentliche Grünflächen – Retentionsmulden

Die im Norden parallel der Bahnlinie und im Süden parallel zum Wirtschaftsweg ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen "Retentionsmulden" dienen der Anlage von Retentionsmulden, die in die Retentionsfläche münden. Die Retentionsmulden sind entsprechend der Vorgaben des Entwässerungsgutachtens anzulegen.

Entsprechend Ziff. 11.1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.

10.5 Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün

Die angrenzend an öffentliche Fußwege ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind als Pflanzflächen mit bodendeckenden Stauden anzulegen bzw. mit einer Wiesenmischung anzusäen und zu unterhalten.

Entsprechend Ziff. 11.1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.

10.6 Öffentliche Grünfläche - Eingrünung

Die im Nordosten ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient der Eingrünung. Die vorhandene Wiesenvegetation ist zu erhalten und zu pflegen.

10.7 Private Grünfläche - Gartenland

Die im Nordosten ausgewiesene private Grünfläche auf den Flurstücken Nrn. 4189 und 4190/3 ist zu erhalten.

10.8 Wege in Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind Wege mit einer Breite von max. 2,5 m in einem wasserdurchlässigen Belag zulässig.

11 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

11.1 Pflanzgebot für Bäume

Innerhalb öffentlicher Grünflächen sowie auf privaten Grundstücken sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind standortgerechte Laubbäume (StU 12/14, 3xv) gemäß der Artenliste zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall der Bäume ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Die Baumscheiben sind mit Stauden zu bepflanzen oder als Hochstaudenflur mit Schmetterlings- und Wildbienensaum anzusäen und zu unterhalten. Eine einmalige Mahd bei der Ansaat einer Hochstaudenflur ist im Spätherbst bzw. noch besser im Frühjahr mit Abraum des Mähguts durchzuführen.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen entlang der Bahnstrecke Riegel-Malterdingen-Breisach ist bei mittelgroßen und schmalen Gehölzen ein Abstand von 4 m und bei großwüchsigen Arten ein Abstand von 8 m einzuhalten.

11.2 Pflanzgebot "Zentraler Platz"

Auf dem zentralen Platz sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume nach Vorgaben der Ausführungsplanung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall der Bäume ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

11.3 Pflanzgebot Bäume "Kindergarten"

Im Westen der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten / Kita" sind außerhalb der Baugrenzen mindestens 3 standortgerechte Laubbäume (StU 12/14, 3xv) gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall der Bäume ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

11.4 Anlage "Lagune"

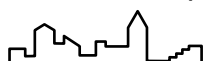
Der Grünbereich "Lagune" ist unter Beachtung der Vorgaben des Entwässerungsgutachtens nach den Vorgaben in der Ausführungsplanung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Standortabweichungen bei den anzupflanzenden Bäumen sind zulässig.

11.5 Pflanzgebot "Tiefgaragen"

Die außerhalb der Gebäude liegenden Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen und intensiv zu begrünen.

Entsprechend Ziff. 11.1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.



11.6 Dachbegrünung

Die Pflicht einer Photovoltaikanlage gemäß dem Klimaschutzgesetz Baden Württemberg ist zu beachten.

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen und Aufzugsüberfahrten extensiv mit einer Mindestsubstratmächtigkeit von > 10 cm zu begrünen, auch unter Photovoltaikanlagen. Diese Festsetzung gilt nicht für Kettenhäuser.

Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

11.7 Fassadenbegrünung

Mind. 20 % der jeweiligen Fassadenflächen müssen begrünt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Kettenhäuser.

11.8 Erhaltung von Bäumen

Die im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung entsprechender Baumart zu ersetzen

Soweit eine Rodung von zu erhaltenden Bäumen erforderlich wird, ist vorab zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Ggf. sind entsprechende durch einen Biologen festgelegte Maßnahmen zum Schutz betroffener Tierarten durchzuführen.

12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ziff. 12.1 und Ziff. 12.4 - sind entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 27.02.2024 erstellt vom Fachbüro für Umweltplanung & Naturschutz, Freiburg, durchzuführen.

12.1 Zauneidechsen- Ersatzhabitat (CEF 2)

Im westlichen Bereich des Plangebiets, in der öffentlichen Grünfläche zwischen Sankertgraben und Sondergebiet "Pflanzenkläranlage", oder in unmittelbarer Nähe ist ein Zauneidechsen-Ersatzhabitat anzulegen.

Folgende Elemente sind erforderlich:

1. Anlage einer Steinschüttungen aus naturraumtypischen Gesteinen
2. Anlage eines Sandhaufens (Eiablagehabitat)
3. Anlage eines Totholzstapels
4. Aufschüttung von Gestrüpp (Äste, Zweige) im Bereich der Steinschüttungen / des Sandhaufens

Die Flächengröße der Maßnahme muss rd. 100 m² betragen.

12.2 Baufeldräumung (VF 1)

Die Rodung der Einzelbäume und Gebüsche als auch von Saum- und kleinen Gehölzstrukturen hat außerhalb der unmittelbaren Brutzeit der Vogelarten (Schonzeit vom 1. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) zu erfolgen.

12.3 Maßnahme für Eidechsen (VF 2)

Im zeitigen Frühjahr (März, April) oder im Herbst (September) sind potenziell vorkommende (Zaun-)Eidechsen in das Ersatzhabitat der Maßnahme CEF 2 zu verbringen.

12.4 Maßnahme für Feuerfalter (VF 3)

Das Plangebiet ist ab Ende Mai bis Ende August regelmäßig zu mulchen, um eine Eiablage des Feuerfalters auf der Wirtspflanze Ampfer zu vermeiden.

12.5 Sankertgraben - Gewässerschutz

Eingriffe in den vorhandenen Graben sind nicht zulässig. Der Graben mit seinen Böschungen ist zu erhalten. Eine ggf. erforderliche Mahd im Gewässerrandstreifen ist unter naturschutzfachlichen Aspekten durchzuführen.

12.6 Ableitung des Niederschlagswassers

Alles Niederschlagswasser im gesamten Baugebiet ist innerhalb des Gebietes zu speichern, zu verdunsten, zu versickern oder über oberflächige Ableitungssysteme (Entwässerungsrinnen, Retentionsmulden bzw. -flächen, Lagune) den vorgesehenen Retentionsflächen zuzuführen. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Der Ablauf des überschüssigen Dachwassers muss in eine oberflächige Entwässerungsrinne oder Retentionsmulde erfolgen. Es ist nicht zulässig, Dachwasser in die Kanalisation abzuleiten.

12.7 Anlage von Retentionsmulden und -flächen

Die Retentionsmulden und -flächen sind entsprechend der Vorgaben des Entwässerungsgutachtens anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Retentionsmulden und -flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

12.8 Anlage der Lagune

Die Lagune mit ihrem Zu- und Ablauf innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist entsprechend der Vorgaben der Ausführungsplanung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

13 Festsetzungen von Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 **Lärmpegelbereiche** Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile¹⁴ von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109¹⁶ Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 ¹⁷⁾

¹⁷⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden (siehe Gutachten), die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Siehe nachfolgende Abbildung (Abb. 13 des Gutachtens vom 28.10.2024)



13.2 Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen (siehe Begründung) liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

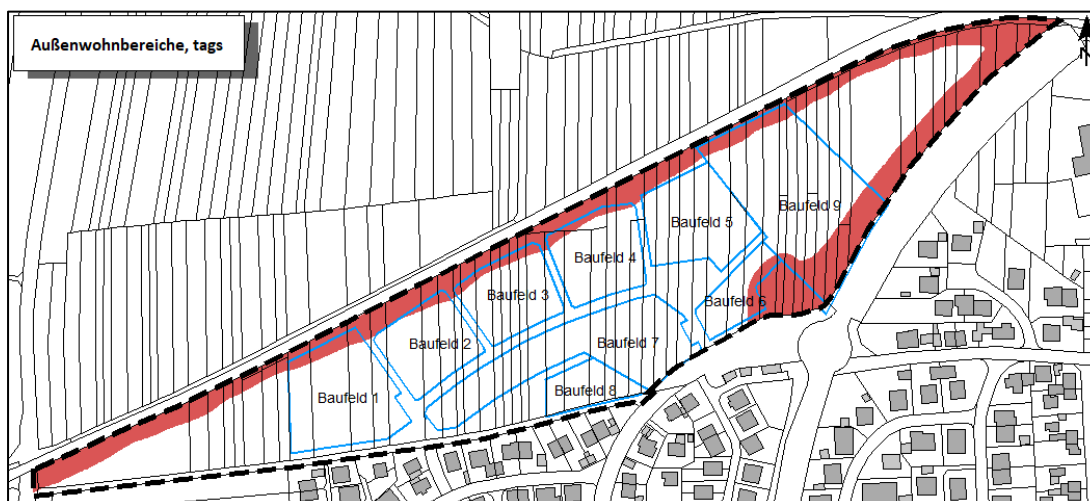
Siehe nachfolgende Abbildung (Abb. 14 des Gutachtens vom 28.10.2024)



13.3 Außenwohnbereiche

In den gekennzeichneten Bereichen (siehe Begründung) sind Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Vorzugsweise sind Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandte Seite auszurichten.

Siehe nachfolgende Abbildung (Abb. 15 des Gutachtens vom 28.10.2024)



13.4 Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor Schallimmissionen des Schienenverkehrs sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den schienenabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Siehe nachfolgende Abbildung (Abb. 16 + 17 des Gutachtens vom 28.10.2024)



- 13.5 Die Schalltechnische Untersuchung Nr. 3348/3 des Büros Heine + Jud i.d.F. vom 28.10.2024 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 14.1 Im Bereich der Nutzungszonen 2, 3, 4 und 7 sind ein Leitungsrechte „lr1“ für oberflächige Ableitungselemente (Rinnen, Mulden u.a.) zugunsten der jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer sowie der Gemeinde Riegel ausgewiesen. Diese Ableitungselemente sind vom jeweils betroffenen Grundstückseigentümer herzustellen, ständig funktionssicher und frei von störendem Bewuchs oder Verunreinigungen zu halten. Eine Nutzung für Lagerflächen ist unzulässig.

Die Weiterleitung des Niederschlagswassers aus den höher gelegenen Nachbargrundstücken in die tiefer gelegenen Nachbargrundstücke bzw. in die öffentlichen Entwässerungsrinnen nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist dauerhaft und ohne Behinderung zu gewährleisten. Die Übergänge der oberflächigen Entwässerungselemente an das Nachbargrundstück sind so herzustellen, dass der Wasserabfluss gewährleistet bleibt. Die Übergänge der oberflächigen Entwässerungselemente an das Nachbargrundstück sind so herzustellen, dass der Wasserabfluss gewährleistet bleibt.

- 14.2 Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Leitungsrecht „lr2“ für eine Wasserleitung zugunsten der Gemeinde Riegel sowie des Zweckverbandes ausgewiesen.

15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 15.1 Private Grundstücksflächen sind grundsätzlich vollständig auf das jeweils angrenzende Straßenniveau aufzufüllen. Dafür ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden.

16 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

16.1 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets sind entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt vom Fachbüro für Umweltplanung & Naturschutz, Freiburg, vom 27.02.2024 durchzuführen und werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grünfläche entstehen, zugeordnet.

Nisthilfen für Vögel (CEF 1)

Im Umfeld der Maßnahme sind insgesamt 10 Nisthilfen für Vögel anzubringen.

Folgende Nisthilfen sollten verwendet werden:

- Star (Starenhöhle, Ø 45mm)

Die Nisthilfen sind in räumlich funktionalem Zusammenhang in Gehölzbeständen (Einzelbäume, Gebüschstrukturen) in (Süd-)Ostexposition in einer Höhe von 3-4 m anzubringen. Geeignet dazu sind Gehölze mit senkrechten Stammabschnitten.

Das Anbringen der Nistkästen ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Funktionalität der Maßnahme ist noch vor Baubeginn zu gewährleisten.

Nistkästen für Kleinfledermäuse (CEF 3)

Im Umfeld der Maßnahme sind insgesamt 10 Nistkästen für Kleinfledermäuse anzubringen.

Folgende Nisthilfen sollten verwendet werden:

- z.B. Fledermaushöhle 3FN für Kleinfledermäuse (z.B. nach Schwegler)

Die Fledermauskästen sind in einer Höhe von mindestens 4 m zu befestigen. Das Anbringen der Nisthilfen ist unter Mitwirkung eines Sachverständigen vorzunehmen

Feuerfalter-Ersatzhabitat (VF 4)

Im Bereich der Ökokontomaßnahme der Gemeinde Riegel auf Flst. 6925 ist entlang des östlich verlaufenden Grabens als Ersatz für verlorene Nahrungshabitate des Großen Feuerfalters das Vorkommen der Arten Mädesüß, Gilbweiderich oder Blutweiderich sowie Flussampfer zu fördern, ggf. durch eine Einsaat.

Maßnahme für Totholzkäfer (VF 5)

Vor Rodung der Obstbäume im Planungsgebiet ist ein potentiell Vorkommen von Holzkäfer(-larven) zu überprüfen. Bei Befall sind die zu rodenden Bäume als Baumpyramiden in nahegelegenen Flächen aufzuschichten. Geeignet dafür sind die gemeindeeigenen Flächen auf den Flst. 4366, 5011 und 5012 am Sankertgraben.

Die Überprüfung eines Vorkommens von Holzkäfer(-larven), die Rodung der Obstbäume und das Aufstellen der Baumpyramide sind durch einen Fachgutachter durchzuführen bzw. zu begleiten.

16.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung privater Grundstücke entstehen, wird nachfolgend aufgeführte Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Riegel, die eine ökologische Aufwertung bewirkt, zugeordnet.

Es handelt sich dabei um die Ökokonto-Maßnahme

- **Uferrandaufwertung an der Elz**, Flst. Nr. 9735/1 und 9736 mit einem derzeitigen Aufwertungspotential von 318.140 Ökopunkten von dem 213.706 Ökopunkte abgebucht werden.

17 Anhang zu den Festsetzungen:

Baumartenliste

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie auch auf privaten Grundstücken können Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der **GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz** verwendet werden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

Inbesondere werden nachfolgende Baumarten empfohlen:

Acer campestre 'Fastigiata'	Säulen-Feldahorn
Acer campestre 'Green Column'	(Schmalkroniger Feldahorn)
Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Acer cappadocicum 'Rubrum'	Kolchischer Spitzahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Apollo'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Deborah'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Fairview'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Farlake's Green'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Royal Red'	Rotblättriger Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlachkastanie
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlachkastanie
Castanea sativa	Esskastanie
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus tschonoskii	Wollapfel
Robinia pseudoacacia 'Unifolia'	Einblättrige Robinie
Robinia pseudoacacia 'Nyrsegi'	Robinie
Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia x europaea 'Euchlora'	Krimlinde

Anhang

Nahversorgungsrelevante Sortimente für Riegel

(aus Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Riegel, GMA i. d. F. v. 03.03.2021)

- Lebensmittel, Getränke
- Bäckerei – und Fleischereihandwerk
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie
- Apotheke
- Gesundheit / Körperpflege
- Schreibwaren

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachformen und Dachneigungen werden durch Eintragung im Plan festgesetzt.
- 1.2 In den Nutzungszonen 1a – 8 sind Flachdächer oder Flach- und Pultdächer zulässig.
In den Nutzungszonen 9 + 10 sind Flachdächer, Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 1.3 Bei Pultdächern sind Photovoltaikanlagen nur in derselben Neigung wie das Dach zulässig oder in die Dachfläche zu integrieren.
- 1.4 Eine Dacheindeckung mit Zink, Kupfer oder Blei ist im Hinblick auf die Belastung des Gewässers mit Schwermetallen nicht zulässig.

2 Gestaltung der Architektur der Gebäude/Nebenanlagen

- 2.1 Die Materialität der Fassaden ist in Holz oder gedeckt weißem Putz mit Holztarsien auszuführen. Alle Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken sind mit einer Holzverkleidung zu versehen.

3 Einfriedungen

- 3.1 Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen

4.1 Gestaltung befestigter Flächen

- 4.1.1 Bereich der Vorgärten zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen

Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sowie die Oberflächenentwässerung sind als Pflasterung in Naturstein, Betonstein mit Natursteinvorsatz, Rasengitterstein oder wassergebundener Decke herzustellen.

- 4.1.2 Gartenflächen

Die Wege und Zugänge sind in Betonstein, als Holzdeck oder in wassergebundener Decke herzustellen. Die Oberflächenentwässerung ist als Rasenmulde herzustellen. Für den Teilbereich bei den Regenfallrohren ist eine Pflasterung mit Betonsteinen zulässig.

4.2 Gestaltung der un bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sowie die nicht mit Gebäuden überbauten Tiefgaragen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Nachhaltigkeits- und Gestaltungshandbuch

Für das Baugebiet wurde ein Nachhaltigkeits- und Gestaltungshandbuch erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Darin wird ein Prozess zur Qualitätssicherung für die verschiedenen an der Architekturrealisierung Beteiligten auch im Zusammenhang mit den Grundstücksvergaben festgelegt.

Die Angaben des Nachhaltigkeits- und Gestaltungshandbuch sind zu beachten und umzusetzen. Dieses beinhaltet folgende Vorgaben:

Für den Bereich Nachhaltigkeit betrifft dies das Energiekonzept (Anschlussverpflichtung Nahwärmenetz, Gebäudeenergiestandard, PV-Anlagen), das Wasserkonzept (Anschluss an oberflächiges Regenwasserkonzept und an Grau- und Pflegewassernetz), das Begrünungskonzept (Dach- und Fassadenbegrünungen, Verbesserung aller Böden mit „Terra Preta“), ressourcenschonende Holzbauweisen und Barrierefreiheit.

Für den Bereich Gestaltung betrifft dies die Architektur (Materialität und Farbgestaltung der Fassaden), die Nebenanlagen (Materialität, Farbgestaltung, Lage und Größe) und den Freiraum (Einfriedungen, Gestaltung Vorgärten, gemeinschaftliche Gestaltung Wohnhöfe und die gestalterische Integration der Oberflächenentwässerung).

2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte

- „Siedlungen des Neolithikums, der Metallzeiten und der Römerzeit sowie Bestattungen des Neolithikums und der Römerzeit“, Listen-Nr. 2, §2 DSchG
- „Siedlungen der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit, der Römerzeit und des Mittelalters und der Neuzeit; römisches Kastell; Kreisgrabenanlagen; Körpergräber der vorrömischen Zeit und der Merowingerzeit; römische Brandgräber“, Listen-Nr. 3, §2 DSchG

Aufgrund der durch eine archäologische Fachfirma durchgeführten flächigen Ausgrabungen, stellen wir unsere Bedenken zurück, mit Ausnahme eines Bereiches im Süden der Flurstücke Nr. 4393/2, 4394 und 4395.

Sollte am vorliegenden Planungsentwurf festgehalten werden, wird es infolge baulicher Bodeneingriffe zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet.

- 2.1 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 84.2) 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.

3 Hinweis der Netze BW

Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Hinsichtlich der Kabeltrasse ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" zu berücksichtigen.

4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

4.1 Ingenieurgeologie

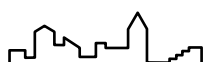
Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet quartärer Sandlöss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Sande und Kiese der Neuenburg-Formation zu erwarten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Hinweis des LRA Emmendingen - Amt für Umweltschutz/Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen (Zone C). Anlagen zur Abwasserbehandlung sowie Erdaufschlüsse, die zur Gewinnung von Erdwärme dienen sind nicht zulässig.

5.1 Grundwasser

Am Standort (Gemeinde: Riegel, Gemarkung: Riegel, Flurst.: 4401) liegt der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 176,40 m ü.NN. Wasserdichte Bauausführung bis HHW wird empfohlen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW = max. zulässige Gründungshöhe) beträgt 175,25 m ü.NN.



Die Geländehöhe liegt ca. 179,80 m über NN. Der Grundwasserflurabstand bezogen auf den MHW wurde mit ca. 4,6 m ermittelt. Der nächstgelegene amtliche Pegel 3724 RIEGEL 0151/068-1 ist ca. 408 m entfernt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig.

5.2 Altlasten

5.2.1. Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2011) hingewiesen:

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz
1	Altablagerung	AA Grubenverfüllung II Feldgasse	06114	historisch erfasst	entsorgungsrelevant

Bauvorhaben auf der genannten Fläche sind zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub kann ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub kann ggf. erhöhte Entsorgungskosten verursachen.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem bezeichneten Bereich ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

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

5.3 Starkregen

Für die Gemeinde Riegel liegen Berechnungen der Starkregengefahrenkarten vor, die im Auftrag der Gemeinde erstellt wurden. In einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes gibt es im Bestand mit den derzeitigen Geländehöhen eine Gefahr bei Starkregen.

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B. höhergesetzte Bodenplatte, Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) wird hingewiesen.

6 Hinweis des LRA Emmendingen - Amt für Landwirtschaft

Das geplante Wohngebiet grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier kann es trotz der Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen.

7 Hinweis des LRA Emmendingen - Gesundheitsamt

- 7.1 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.
- 7.2 Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.

8 Hinweis des LRA Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

- 8.1 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 je-weils 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 Schadstoff-anreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
- 8.2 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).
- 8.3 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.
- In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

- 8.4 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).
- 8.5 Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) 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.
- 8.6 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.
- 8.7 Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ist im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogeannter Erdmassenausgleich).
- 8.8 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.

9 Hinweise der Transnet BW GmbH

- 9.1 Die nach der DIN EN 50341 geltenden Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Die maximal zulässigen Höhen von baulichen Anlagen sind in Abstimmung mit der Transnet BW festzulegen.
- 9.2 Geländeänderungen im technischen Schutzstreifen der Leitungsanlage sind nur in Abstimmung mit der Transnet BW zulässig.
- 9.3 Gemäß 26. BImSchV dürfen an Orten, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die Grenzwerte für die magnetische Flussdichte und die elektrische Feldstärke nicht überschritten werden.
- 9.4 Im technischen Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird (DIN VDE 0105-100 6.4.4.102 und Tabelle 103).

Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Der Schutzabstand ist bitte bereits bei der weiteren Ausführungsplanung (z. B. Kranstellplatz) zu beachten.

- 9.5 Die Belange des Übertragungsnetzes Strom sind zu berücksichtigen. Insbesondere verweisen wir darauf, dass im Rahmen der Energiewende Leitungserüchtigungen und Netzverstärkungen notwendig werden können (siehe Netzentwicklungsplan NEP und Bundesbedarfsplangesetz BBPIG), zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit von Leitungsanlagen Maststahl- und Fundamentsanierungen vorgenommen werden sowie Höchstspannungsfreileitungsanlagen im Havariefall zu jeder Zeit mit Fahrzeugen befahrbar sein müssen.
- 9.6 Für die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten ist generell ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente ein Schutzabstand von 20 m einzuhalten. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen möglich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.
- 9.7 In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden.
- 9.8 Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine direkte Gefährdung besteht aber nicht.
- Um Sekundärnfälle zu vermeiden, ist im Bereich der Höchstspannungsfreileitung darauf zu achten, dass sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune und Fertigungsmittel (Kran, Steiger, LKW o.ä.) ausreichend geerdet sein müssen, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern.
- 9.9 Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitungsanlage, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Transnet BW zulässig.

- 9.10 Die Nutzung von Parkplätzen innerhalb des technischen Schutzstreifens muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Flächen für anderweitige Nutzungen (z. B. Übernachtung im Wohnmobil) verwendet werden.
- 9.11 Antennen, Baucontainer, Blitzschutzanlagen, Fahnenmaste, Gerüste, Kamine, Laternenmasten, Werbetafeln u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der Transnet BW aufgestellt werden.
- Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 5 m von der Oberkante von Beleuchtungsmasten (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dies ist auch bei der Aufstellung von Beleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen.
- 9.12 Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
- 9.13 Im Bereich von Höchstspannungsfreileitungen können im Nahbereich Auswirkungen durch elektromagnetische Felder auftreten. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass u. a. bei elektronischen Geräten Störungen durch die magnetischen 50-Hz-Felder von Höchstspannungsfreileitungen auftreten können. Die Transnet BW haftet nicht für den Ausfall oder die fehlerhafte Funktion von Geräten.
- 9.14 Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsfreileitungen TA-Lärm-relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.
- 9.15 Außerdem kann es im Bereich der Leiterseile bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die Transnet BW haftet nicht für daraus folgende Schäden.
- 9.16 Von den Betriebsstellen genehmigte Abschaltungen können netz- oder störungsbedingt kurzfristig wieder abgesagt werden. Daraus entstehende Kosten werden nicht von der Transnet BW GmbH übernommen.
- 9.17 Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsleitung entstehen.

9.18 Schutzgerüstfläche

Die Abankerungsfläche ist mit einer Tiefe von 11 m (bis zum Eckstiel) parallel zur Gerüstfläche dargestellt. Diese Flächen (Schutzgerüstflächen und der 20 m-Radius) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zusätzlich dürfen in diesem Bereich keine neuen Verkehrsflächen errichtet, Wasserflächen (Retentionsflächen, Gewässergräben) angelegt sowie keine Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen werden. Der im zeichnerischen Teil dargestellte Retentionsgraben darf die Nutzung als Schutzgerüstfläche nicht beeinträchtigen. Im Zuge der Realisierung der Zubeseilung (und allen weiteren zukünftigen Netzbauprojekten) werden zu gegebener Zeit die erwähnten Arbeitsflächen rund um den Mast 271 gebraucht werden. Wir bitten Sie daher unbedingt diese Flächen freizuhalten, da diese auch nach der Zubeseilung langfristig für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen benötigt werden.

10 Hinweis der SWEG Schienenwege GmbH

10.1 Beleuchtungsanlagen in Bahnnähe

Beleuchtungsanlagen in Bahnnähe müssen blendarm und ohne Verwechslungsgefahr mit Lichtsignalen ausgeführt werden. Die Leuchten müssen hinsichtlich der Blendfreiheit und der Verwechslungsgefahr mit Lichtsignalen der Bahn die Anforderungen für die Anwendung im gleisnahen Bereich erfüllen. Wir orientieren uns hierbei an der Richtlinie 954.9103 der DB InfraGO AG. Die DB InfraGO AG gibt auch eine Liste geeigneter Leuchten heraus (Leuchtenauswahlliste).

Freiburg, den 20.03.2024 LIF-FEU
31.10.2024 LIF-bi
13.11.2024 LIF-FEU
20.01.2025 LIF-bi
12.02.2025 LIF-bi

Riegel, den

breite-III_fest250212_16.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Kietz, Bürgermeister



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Riegel a. K. übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss	28.02.2024
Offenlage	25.11.2024 – 10.01.2025
Satzungsbeschluss	19.03.2025

Riegel a. K.,

.....

Kietz, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 20.12.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Riegel a. K.,

.....

Kietz, Bürgermeister

