

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET AM KROZINGER WEG" DER STADT BAD KROZINGEN,
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB, BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO

1.1.1 Nutzungseinschränkungen nach der Art der Betriebe gem. §1 (5) und (9) BauNVO

1.1.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sind gemäß folgender Aufstellung (siehe auch Tabelle 8, Seite 60 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Krozingen, Band A GMA vom Juli 2011) unzulässig.

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränke, Tabakwaren, Genussmittel
- Apothekerwaren (Pharmazeutika), Drogerie (u.a. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Reformwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren / Lederbekleidung, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche / Frotteewaren, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, sonstige Textilien u.ä.
- Haus- und Heimtextilien (z.B. Bettwaren / Bettwäsche, Gardinen / Gardinenzubehör)
- Schuhe und Furnituren, Leder- und Galanteriewaren, Orthopädie
- Sportbekleidung, Sportartikel
- Spielwaren und Bastel- / Hobbyartikel, Kinderausstattung (z.B. Kinderwagen, Zubehör)
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Devotionalien
- Optische und feinmechanische Geräte, Augenoptik, Fotowaren / Fotogeräte
- Papier- und Schreibwaren, Bücher / Druckerzeugnisse, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
- Kunst und Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) inkl. Videogeräte und Videozubehör, Ton- und Bildträger (bespielte und unbespielte) PC / Computer, Telekommunikationsgeräte (Handys / Mobiltelefone / Faxgeräte etc.)

Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel einschl. Betriebes des Lebensmittelhandwerks, Getränke, Tabakwaren, Genussmittel
- Drogerie (u.a. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Reformwaren

1.1.1.2 Ausnahmsweise sind branchentypische zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.1.1.3 Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, die dem Produktionsbetrieb räumlich unmittelbar zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2 Nutzungsgliederung nach besonderen betrieblichen Eigenschaften gem. §1 (4) BauNVO

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im „Zeichnerischen Teil“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (Geräuschkontingentierung: Berlin: Beuth Verlag 2006).

1.1.3 Ausschluss von Ausnahmen gem. §1 (6) und (7) BauNVO für Betriebswohnungen nach §8 (3) 1. BauNVO für Teilflächen des Bebauungsplanes

Im Bereich der Nutzungsschablone ⑤ - entspricht der Fläche östlich der 69 dB(A)-Isophone (Immissionsgrenzwert tags) - sind Betriebswohnungen unzulässig.

1.1.4 Geschossbezogene Nutzungsbestimmungen gem. §1 (7) BauNVO für Betriebswohnungen nach §8 (3) 1. BauNVO

In der Ausnahme sind Betriebswohnungen nur in den Obergeschossen zulässig, sofern mit den Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen in denen eine Wohnnutzung geplant ist, ein Mindestabstand von 10 m zur außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Fläche eingehalten wird. Die weiteren Bestimmungen für Betriebswohnungen nach §8 (3) 1. BauNVO bleiben unberührt.

1.2 Öffentliche Grünfläche nach §9 (1) 15. BauGB

Die Flächen dienen im Rahmen der dargestellten Pflanzbindungen und Pflanzgebote der Eingrünung des Plangebietes. Mit eingeschlossen sind die zugehörigen Böschungen, Erschließungsflächen und sonstigen zugehörigen Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen.

Weiterhin sind versorgungsrelevante Nebenanlagen im Sinne von §14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

1.3 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §16 BauNVO

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Obergrenze bestimmt durch die Festsetzung von:

- a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO
- b) der Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO
- c) der Anzahl der Vollgeschosse (VG) nach §20 BauNVO
- d) der Höhe der baulichen Anlagen nach §18 BauNVO

1.3.2 Die Festsetzung erfolgt durch den entsprechenden Eintrag in den Nutzungsschablonen im „Zeichnerischen Teil“ und ergänzende textliche Bestimmungen unter Ziffer 1.4 dieser Vorschriften.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen nach §16 und §18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß §18 BauNVO in Verbindung mit §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der maximalen Gebäudegesamthöhe in der Nutzungsschablone festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenachse auf Höhe der Gebäudemitte, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First oder Attika).

Die maßgebende Höhe der Straßenachse ist durch Interpolation der im beige-fügten Straßenhöhenplan angegebenen Höhenpunkte (siehe Anlage) zu ermitteln und auf ganze Dezimeter aufzurunden.

1.5 Bauweise nach §22 BauNVO

Entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone wird die abweichende Bauweise gemäß §22 (4) BauNVO festgesetzt.

Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ohne Längenbeschränkung zulässig. Im Übrigen verbleibt es bei den Bestimmungen der offenen Bauweise.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im „Zeichnerischen Teil“ durch Baugrenzen festgesetzt.

1.7 Nebenanlagen nach §14 BauNVO

Soweit Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO gleichzeitig Gebäude darstellen (Nebengebäude) sind diese nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche. Versorgungstechnische Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne

von §14 (2) BauNVO sind als Ausnahme auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nach §9 (1) 26. BauGB und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung (Hinweis auf §126 BauGB)

1.8.1 Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente der Randsteineinfassungen) entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Breite von 30 cm festgesetzt.

1.8.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 1,0 m von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden (siehe §126 BauGB).

1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach §9 (1) 21. BauGB

Die im „Zeichnerischen Teil“ mit **Ir** näher bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom und der Stadt Bad Krozingen zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Führung von Schmutz- und Regenwasserkanälen, Trinkwasserleitungen und überörtlichen Telekommunikationskabeln.

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

1.10.1 Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser

Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rückhaltebecken o.ä.) gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Die maximal zulässige Einleitmenge für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis beträgt 0,3 l/s je 100 m² Grundstücksfläche.

1.10.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht gestattet; anstehende schlecht durchlässige Deckschichten dürfen im Sinne des Grundwasserschutzes nicht durchstoßen werden.

1.10.3 Freiflächen mit wassergefährdender Nutzung

Freiflächen, von deren Nutzung eine Wassergefährdung ausgehen kann, z.B. durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen etc.), sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen. Ihre Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu überdachen und an das Schmutzwassersystem anzubinden. Im Havariefall muss der unkontrollierte Abfluss zum öffentlichen Kanal unterbunden werden können (z.B. Außerbetriebnahme Pumpstation, Schieber).

1.10.4 Reduzierung der Flächenversiegelung

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen gilt folgendes:

Stellplatzflächen, Zugänge, grundstücksinterne Wegeflächen, Terrassen und vergleichbare, im wasserrechtlichen Sinne nicht oder nur schwach belastete Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen. Sie sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise, z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Kies auszuführen. Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen wie z.B. Asphalt (ausgenommen Drainasphalt), Beton oder dergleichen.

1.10.5 Schutz der Umwelt vor Schadstoffeintrag aus Metaldächern

Nichtbeschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind unzulässig, da insbesondere aufgrund von Alterungsprozessen, aber auch durch sauren Regen Metallionen gelöst und in die Umwelt emittiert werden. Für untergeordnete Dachflächen wie Gauben oder Erker können Ausnahmen zugelassen werden.

1.10.6 Insektenschonende Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Fluginsekten sind für alle Einrichtungen der Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung von Verkehrsflächen, Stellplätzen, Fassadenbeleuchtung) ausschließlich insektenschonende Lichtquellen (z.B. Natrium-Dampflampen) zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen. Nach oben abstrahlende Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

1.11 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen nach §9 (1) 25.a) BauGB

1.11.1 Im Gewerbegebiet sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 30 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste in der Anlage unter Pkt. 1 und 2.

1.11.2 Zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind entsprechend den im „Zeichnerischen Teil“ eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume auf den Böschungen entlang der L 120 und der Biengener Allee 66 mittel- bis großkronige heimische, standortgerechte Laubbäume zu

pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste in der Anlage unter Pkt. 1.

- 1.11.3 Entsprechend den im „Zeichnerischen Teil“ eingetragenen Pflanzgeboten für Straßenbäume sind im Planungsgebiet entlang des Rad-Wirtschaftsweges (Innenrand) und der inneren Erschließungsstraße 90 klein bis mittelgroße Laubbäume zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste in der Anlage unter Pkt. 1 und 2.
- 1.11.4 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste in der Anlage nachzupflanzen.
- 1.11.5 Anlage eines strukturreichen Eidechsenbiotops in der im „Zeichnerischen Teil“ umgrenzten Fläche aus Steinschüttungen, Rohbodenflächen, Wurzelstrunkhaufen und angrenzenden Saumstrukturen mit einer Mindestgröße von ca. 100 m².
- 1.11.6 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zulässig sind.
- 1.11.7 Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0332 bis 882.0333A01 können bei folgender Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter (T.CVM 4), Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-5965, Fax: 0721/938-5509, (www.dzd-bestellservice@deutschebahn.com).

1.12 Pflanzbindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach §9 (1) 25.b) BauGB

- 1.12.1 Die im „Zeichnerischen Teil“ entlang der Biengener Allee mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste in der Anlage unter Pkt. 1 nachzupflanzen.
- 1.12.2 Die im „Zeichnerischen Teil“ mit einem Erhaltungsgebot belegte Feldhecke ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall eines Gehölzes ist ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste in der Anlage unter Pkt. 1 nachzupflanzen.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) nach §9 (1) 24. BauGB

1.13.1 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Ausgabe 1989 einzuhalten. Die hierbei zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das notwendige Schalldämm-Maß der Außenfläche eines Raumes ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle 8 der DIN 4109. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Tabelle 8							
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	> 80
Raumarten:							
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R'_{w,res}$ in dB	35	35	40	45	50	2)	2)
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ in dB	30	30	35	40	45	50	2)
Bürräume ¹⁾ und ähnliches erf. $R'_{w,res}$	-	30	30	35	40	45	50
¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.							

Lärmpegelbereiche und resultierendes Schalldämm-Maß
(Quelle DIN 4109, Tab 8, Berlin Benth Verlag 1989))

- 1.13.2 Abweichend von den in der Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereichen ist für die Bemessung der Außenbauteile von Schlafräumen der nächst höhere Lärmpegelbereich zugrunde zulegen.
- 1.13.3 Für Schlafräume sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes sicherstellen.

- 1.13.4 Ab dem im „Zeichnerischen Teil“ eingetragenen Lärmpegelbereich V sind Schlafräume zu den lärm-abgewandten Seiten zu orientieren.
- 1.13.5 Südlich (auf die L 120 bzw. den Betrieb Röder zu) der im „Zeichnerischen Teil“ dargestellten 65 dB(A)-Isophone (Überschreitung des Immissionsrichtwerts tags der TA-Lärm) ist auf die Anordnung öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büroräume) zu verzichten.
- 1.13.6 Wird unter Einhaltung der Festsetzungen nach Ziffer 1.13.2 durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten nachgewiesen, dass die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten geringer ausfällt (z.B. durch abschirmenden Bestand) als durch den festgesetzten Lärmpegelbereich angegeben, kann von der im „Zeichnerischen Teil“ getroffenen Zuordnung zu den einzelnen Lärmpegelbereichen abgewichen werden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH §74 LBO)

2.1 Dächer

Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen, Ein- oder Aufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden oder als selbstständige bauliche Anlagen zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie 2/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen 2 m Höhe nicht überschreiten. Je Betriebsgrundstück sind maximal 2 selbstständige Werbeanlagen zulässig. Die selbstständigen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

2.2.2 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände),
- Werbeanlagen mit sich bewegenden Bauteilen (z.B. Rollwände, Prismenwerbeanlagen). Dies gilt nicht für Fahnen an Fahnenmasten.

2.2.3 Werbeanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Die Beleuchtung ist in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante zulässig. Für lebende Hecke oder Strauchpflanzungen gilt keine Höhenbeschränkung. Das Nachbarrecht bleibt unberührt. Soweit besondere Anforderungen an die Sicherung des Grundstücksaußenbereichs bestehen, können Ausnahmen von der Höhenbegrenzung zugelassen werden. Im Bereich von Sichtdreiecken von Verkehrsanlagen darf die maximale Höhe von 0,80 m über Gelände nicht überschritten werden.

3 KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Stadtbauamt erfragt werden.

3.2 Grundstücksentwässerung

1. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Stadt.
2. Im Rahmen des durch die Stadt zu prüfenden und zu genehmigenden Entwässerungsgesuchs ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen. Hierzu sind der Stadt Bad Krozingen fachlich fundierte und aussagekräftige Planunterlagen einzureichen. Die Planung und der Antragsumfang sind frühzeitig mit der Stadt abzustimmen.
3. Die Niederschlagswasserbeseitigung von abflusswirksamen Flächen größer 1200 m² sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Hierzu sind dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, fachlich fundierte und aussagekräftige Planunterlagen einzureichen. Der Anzeigenumfang ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
4. Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.
5. Bei der Grundstücksentwässerung sind Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden nach DIN EN 12056, außerhalb nach DIN 1986-100 bzw. DIN EN 752 zu planen. Die Planung von Druckentwässerungssystemen erfolgt nach DIN EN 1671 in Ergänzung durch das DWA-Arbeitsblatt 116, Teil 2. Die Leitungssysteme sind vor Inbetriebnahme ei-

ner Dichtheitsprüfung nach DIN EN 1610 bzw. prEN805 zu unterziehen. Für die ordnungsgemäße Ausführung ist der Bauherr verantwortlich.

6. Zudem sind fachliche und rechtliche Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten in den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW zu entnehmen. Die Arbeitshilfen stehen auf der Internetseite der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW) als Download zur Verfügung (www.lubw.baden-wuerttemberg.de).
7. Betriebliche Abwässer bedürfen gegebenenfalls einer Vorbehandlung vor Ableitung in die öffentliche Kanalisation. Hierzu sind die Vorgaben der örtlichen Abwassersatzung und der Abwasserverordnung zu beachten. Die ordnungsgemäße Lagerung, Nutzung und Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Zuge des bauordnungsrechtlichen bzw. immissionschutzrechtlichen Gestattungsverfahrens nachzuweisen.

3.3 **Wasserschutzgebiete**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III b des Trinkwasserschutzgebietes der Trinkwasserversorgung der Badenova in Hausen, wie auch im Heilquellenschutzgebiet der Thermalquellen von Bad Krozingen. Die Schutzbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung sind bei der weiteren Planung zu beachten.

3.4 **Ausführung von Pflanzgruben**

Die Pflanzgruben sind entweder offen oder überbaut nach der **FLL Richtlinie** anzulegen (FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - Regelwerksgeber der „Grünen Branche“).

Bei einer **offenen Pflanzgrube** (Pflanzgrubenbauweise 1) mit angrenzender Vegetationsfläche beträgt das Volumen einer Baumscheibe mind. 12 m³, die offene Baumscheibe ca. 8 m².

Im Bereich von Pkw-Stellplätzen oder innerhalb von Pflasterflächen sind **überbaubare Pflanzgruben** (Pflanzgrubenbauweise 2) mit geeignetem verdichtbarem Baumsubstrat anzulegen. Hier beträgt das Volumen der überbauten Pflanzgrube ebenfalls mind. 12 m³, die offene Baumscheibe mind. 6 m².

3.5 **Pflanzgebot und andere städtebauliche Gebote**

Auf die Anwendbarkeit der städtebaulichen Gebote §175 bis §179 BauGB, insbesondere auf die Regelungen des im Zusammenhang mit den Begrüpfungsvorschriften stehenden Pflanzgebotes nach §178 BauGB wird hingewiesen.

3.6 **Altlasten**

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Umweltschutz, und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.7 Grundwasserbelastung

Die für die Überwachung einer Quecksilberschadstofffahne hergestellten Grundwassermessstellen (GWM) müssen an ihrem Standort dauerhaft erhalten bleiben und vor Bauaktivitäten geschützt bleiben (hohe Kosten bei Wiederherstellung infolge Schäden). Weitere Messstellen können noch zukünftig in diesem Gebiet / Planungsgebiet des BPL erforderlich werden. Diese sind gegebenenfalls an dem dann ermittelten erforderlichen Standort (Verlängerung der Schadstofffahne z.B.) zu dulden.

Durch die Hg-Schadstofffahne ergibt sich eine Einschränkung zur Nutzung des Grundwassers im Plangebiet. So kann z.B. der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen oder Gartenbewässerung im Plangebiet nicht erlaubt werden. Im südöstlichen Bereich des BPL, eingegrenzt durch die vorhandenen Überwachungsmessstellen, handelt es sich um mit Hg kontaminiertes Grundwasser. Außerdem kann bei einer Nutzung des Grundwassers Verschleppungsgefahr aus der Schadstofffahne (weitere Ausdehnung) bestehen. Die Entnahme von Grundwasser zur Nutzung als betriebliches Brauchwasser ist nur in Ausnahmefällen möglich.

3.8 Bodenschutz

3.8.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.8.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.8.1.2 Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.8.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.8.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.8.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

- 3.8.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- 3.8.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.8.2 Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden
 - 3.8.2.1 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 zwischen zu lagern.
 - 3.8.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - 3.8.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
 - 3.8.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.9 Baugrund

Nach vorläufiger Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich Löss bzw. Lösslehm. Im westlichen Teil des Plangebietes wird der oberflächennahe Baugrund von Abschwemmmassen gebildet. Die Mächtigkeit dieser quartären Ablagerungen ist nicht im Detail bekannt.

Die quartären Ablagerungen können lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasserflurabstand u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.10 Schutzabstände zur Bahnoberleitung

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt.

Bei Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3 m darf

während der Bauausführung nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

3.11 Beteiligung der Bahn

Die Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Liegenschaftsmanagement, Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-2345, Fax.: 0721/938-2877, E-Mail: immobilien.suedwest@deutschebahn.com, zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

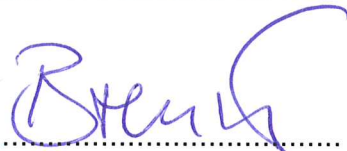
3.12 Denkmalschutz

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.

3.13 Immissionen von der umgebenden Landwirtschaft

Auf die von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.) wird ausdrücklich hingewiesen.

Freiburg, den 17. Oktober 2016



Der Planer

KORNELIUS BRENNER
Diplomingenieur,
Freier Architekt und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

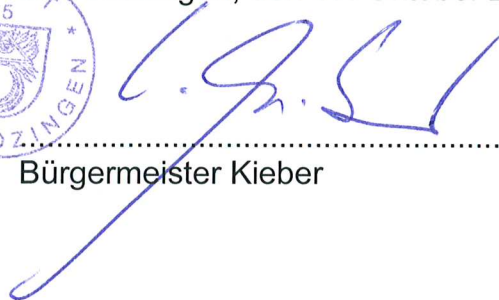
Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

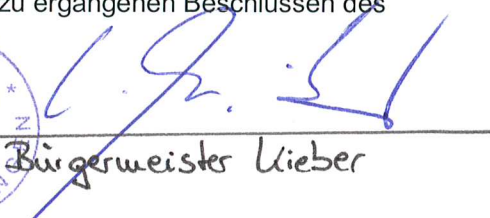
Ausgefertigt: Bad Krozingen, den 27. 10. 16



Bad Krozingen, den 17. Oktober 2016



Bürgermeister Kieber



Bürgermeister Kieber

Rechtskräftig nach § 10 BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche
Bekanntmachung vom 02.11.2016.

Bad Krozingen, den 02.11.2016



.....
Bürgermeister
Volker Kieber

Pflanzenliste

1. Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Landschaftsgerechte Obsthochstammsorten	

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

2. Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 -18 cm

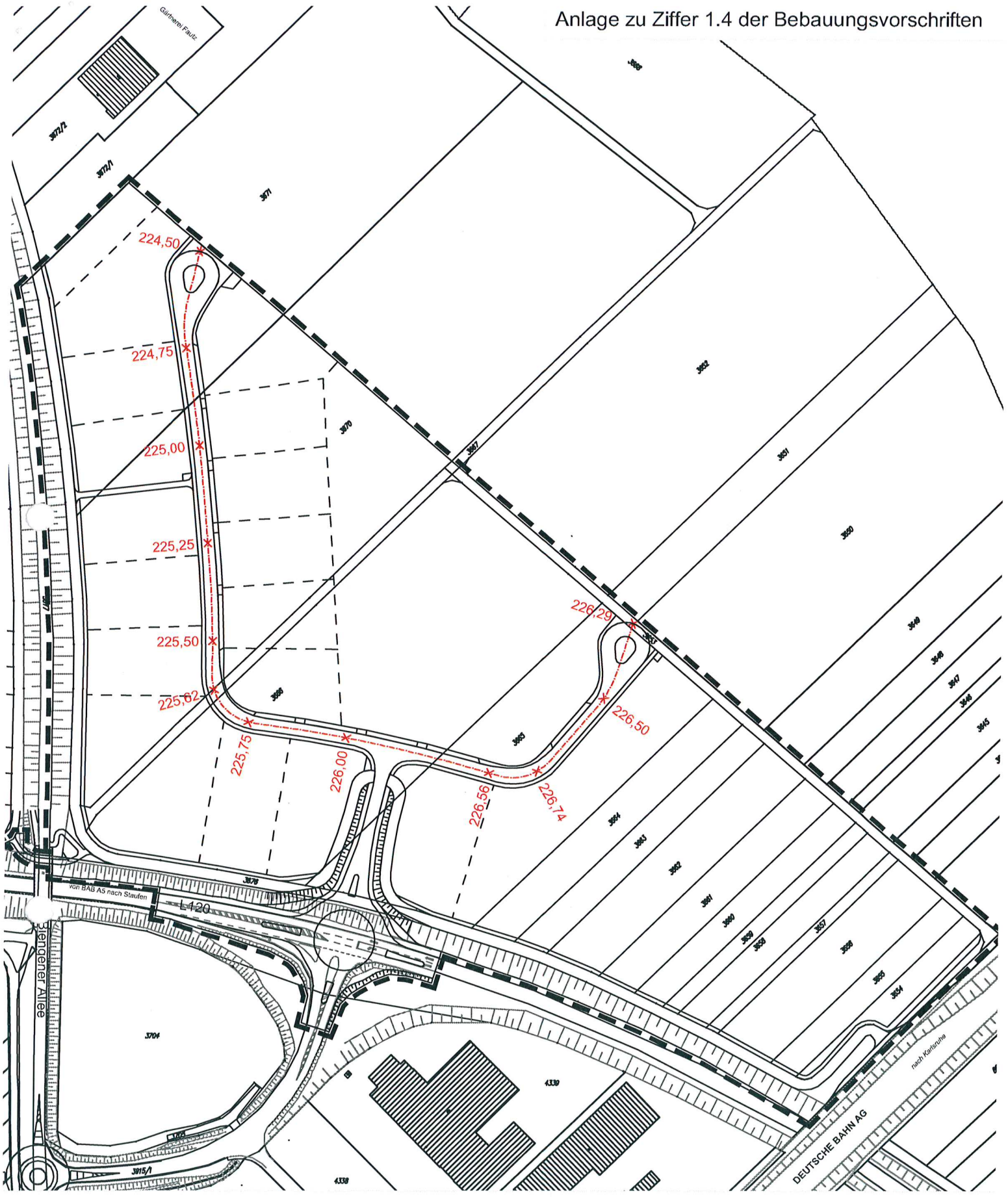
Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung (Beispiellisten nicht abschließender Aufzählung)




Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel*
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche

Solitärgehölze u. Ziergehölze für sonstige Flächen

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus Sorten	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Niedrige Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Laburnum-Sorten	Goldregen
Prunus cerasifera „Nigra“	Kirschpflaume
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche
Robinia pseudo.“Umbraculif.”	Kugelakazie
Robinia pseudo.“Monophylla”	Robinie

* = Allergenträger



-  Geltungsbereich des BPL
-  Straßenachse
-  Höhenkoten

Stadt Bad Krozingen
BPL "Gewerbegebiet am
Krozinger Weg"
 Straßenhöhenplan

M 1:2 500

Plan vom 30.05.2016

KORNELIUS BRENNER
 Diplomingenieur, Freier Architekt und Stadtplaner
 79108 Freiburg, Engesserstr. 4a, Tel. 0761/282960 Fax 1202120

