

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) **SO - Sondergebiet Brauerei** (§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das Sondergebiet Brauerei dient der Unterbringung eines Brauereibetriebs.

Zulässig sind:

1. Betriebsgebäude des Brauereibetriebs,
2. Lagerhallen und Lagerflächen,
3. Ausstellungs- und Vertriebsräume,
4. Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Parkierungsbauwerke.

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

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

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

1.2.1 **Gebäudehöhe und Höhenlage** (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die maximale Gebäudehöhe ist dem Planeintrag zu entnehmen und ist bezogen auf Normalnull (NN). Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes.

1.2.1.2 Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 15% der Gesamtdachfläche um maximal 4,0 m überschreiten.

1.2.1.3 Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um maximal 1,0 m überschreiten.

- 1.2.2 **Grundflächenzahl GRZ** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- 1.2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 (2) BauNVO bleiben Vordächer unberücksichtigt.
- 1.2.2.2 Im Sondergebiet Brauerei darf die zulässige Grundfläche durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und durch Dachüberstände überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
HINWEIS: Auf die nach Landesrecht geltenden Regelungen zum Waldabstand wird hingewiesen.
- 1.5 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)
- 1.5.1 Offene Stellplätze und Carports sind im gesamten Sondergebiet zulässig. Als Carport gelten überdachte, an mindestens zwei Seiten offene Stellplätze.
- 1.5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Regenwasserzisterne, Tank, Pumpwerk etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind im gesamten Sondergebiet zulässig.
- 1.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Schadstoffeinträge
Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 1.7.2 Private Grünfläche (Wassergraben)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche (Wassergraben) ist naturnah zu entwickeln und zu pflegen. Bauliche Anlagen, die der Regenwasserbewirtschaftung dienen (Zisternen), sind innerhalb der Grünfläche zulässig. Der Graben muss eine wechselnde Uferlinie und ein natürliches Sohlsubstrat (30 cm mächtiger Lehmschlag, darüber 30 cm Schotter 0/200) aufweisen. Die übrige Fläche ist mit gewäs-

sertypischen Hochstauden zu bepflanzen und einmal jährlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu mähen. Eine Grabenräumung ist nur im Oktober oder November und nur dann zulässig, wenn sie zur Gewährleistung des Abflusses erforderlich ist. Die Anlage von unbefestigten, naturnah bepflanzten Retentionsmulden ist zulässig.

HINWEIS:

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 WHG i. V. m. § 68 b WG verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

1.7.3 Beleuchtung

Beleuchtung mit starker Abstrahlung nach oben oder in Richtung der freien Landschaft ist unzulässig. Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen, Natrium-Dampflampen) zulässig.

1.8 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Sondergebiet Brauerei ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in einem technischen Becken aufzufangen und dosiert in die Entwässerungsgräben abzugeben.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser von befestigten Bodenflächen (Fahrbahnen, Lagerflächen) im Sondergebiet Brauerei ist vor Ort zu versickern. Verschmutztes Niederschlagswasser ist über die betriebseigene Kanalisation der Kläranlage zuzuleiten.

2 HINWEISE

2.1 Verlegung der Entwässerungsgräben

Zur Verlegung der bestehenden Entwässerungsgräben wird ein eigenständiges Wasserrechtsverfahren gemäß § 68 WHG durchgeführt.

2.2 Lärminderung

Zur Lärminderung werden in Anlehnung an das vorliegende Gutachten zum Neubau der Logistikhalle (Schallimmissionsprognose, GN Bauphysik, Stuttgart, 08.02.2001) geeignete Maßnahmen für den vorliegenden Planbereich empfohlen:

2.2.1 Lüftung

Die Schallemissionen aus Lüftungsanlagen sollen durch den Einsatz von Schalldämpfern auf das erforderliche Minimum reduziert werden. Der Schalldruckpegel in 1 m Entfernung vor den Zu- und Abluftöffnungen sollte folgende Höchstwerte nicht überschreiten:

Außenluft $L_{AF,eq}=61$ dB(A) (je Öffnung)
Fortluft $L_{AF,eq}=64$ dB(A) (je Öffnung)

2.2.2 Haus- und Anlagentechnik

Bei Betrieb der haustechnischen Anlagen und der Anlagentechnik sind auffällige Einzeltöne zu vermeiden. Der Innenraumpegel sollte auf ein Minimum begrenzt werden.

2.2.3 Außenwände, Fenster, Tore und Türen

Durch die Dämmung von Außenwänden, Fenstern, Toren und Türen soll der in die Umgebung abstrahlender Anlagenlärm gemindert werden. Fenster, Tore und Türen in den Außenwänden sollen nur im Bedarfsfall geöffnet werden. Dies betrifft insbesondere die Südfassade.

2.2.4 Fahrgeschwindigkeit

Auf dem Betriebsgelände sollte die Geschwindigkeit für Lkws auf 20 km/h begrenzt werden.

2.3 Naturschutz

In Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten des Landratsamtes Waldshut wurde beschlossen zum naturschutzfachlichen Ausgleich die Misse „Heitermoos“ aufzuwerten und als Moor wiederherzustellen. Hierfür werden die notwendigen Maßnahmen wie z.B. Beseitigung von Drainagen, Entfernung des Fichtenbestands, Verschließen und Aufstauen ableitender Gräben etc. in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Des Weiteren wurde mit dem Forstbeauftragten des Landratsamtes Waldshut die forstschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für den Verlust des Fichten-Sukzessionswaldes abgestimmt. Hier ist an zwei ausgewählten Wanderwegen ein standorttypischer Waldrand auszubilden. Diese beiden Wanderwege („Die grüne Richtstatt“ und der „Brunnenstubenweg“) befinden sich im Umland des Planbereiches im Staatsforst Distrikt 31 „Großer Wald“ (Abteilung 60 - Rothaus). Auch diese Kompensationsmaßnahme ist vertraglich zu sichern.

Die Verträge müssen bei Satzungsbeschluss vorliegen und rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

2.4 Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege

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.

2.5 Regenwassernutzung

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

Für die Bemessung der Retention gilt die DWA-A 117 oder überschlägig 1 m³ für 50 m² Dachfläche bei einem reduzierten Abfluss von ca. 1-2 l/s.

Bezüglich der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen.

2.6 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des *Regierungspräsidiums - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau* als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

2.7 Altbaumbestand

Von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung Landesbetrieb Fort Baden-Württemberg wird auf eine Gefährdung zukünftiger Gebäude und sich darin aufhaltender Personen durch Sturmwurf, Schneebruch, Eisanhang, etc. hingewiesen. Insbesondere der südlich des Planbereiches befindet sich ein 90-jähriger labiler Fichtenreinbestand.

2.8 Boden

- 2.8.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 2.8.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 2.8.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 2.8.4 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 2.8.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 2.8.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 2.8.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 2.8.8 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 wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 2.8.9 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 2.8.10 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 2.8.11 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Gemeinde Grafenhausen

Christian Behringer
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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


Planverfasser