



## Gemeinde Bahlingen a. K. Landkreis Emmendingen

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Unter Stad“

#### Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNk**  
INGENIEURE

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBI. S. 229, 231)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

##### A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### A1.1.3 Die Bebauung des durch Planeintrag markierten Bereichs ist erst nach Rückbau der bestehenden 220 kV-Freileitung zulässig.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

##### A2.1.1 Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm haben, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### A2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

##### A2.2.1 Siehe Planzeichnung.

## **A2.3 Höhe baulicher Anlagen**

- A2.3.1 Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).
- A2.3.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- A2.3.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern.
- Sofern die Wand im obersten Geschoss um mindestens 1,0 m zurückspringt, darf die Wandhöhe an der zurückspringenden Seite bis zur Gebäudehöhe überschritten werden. Zusätzlich ist ein optischer Versatz vorzunehmen.
- Mit Gebäudeteilen, die in ihrer Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5,0 m betragen, darf die Wandhöhe bis zur Gebäudehöhe überschritten werden.
- A2.3.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

## **A3 Bauweise**

### **A3.1 Abweichende Bauweise**

- A3.1.1 In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

## **A4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- A4.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A5 Überbaubare Grundstücksflächen**

- A5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- A5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- A5.3 Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen, wenn diese eine Breite von 5 m und Tiefe von 2 m nicht überschreiten.

## **A6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

- A6.1 Siehe Planeintrag.

## **A7 Öffentliche Verkehrsflächen**

- A7.1 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

## A8 Grünflächen

### A8.1 Öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen

A8.1.1 Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft (M01): Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, Unterhaltungswege sind mit wassergebundener Decke anzulegen.

A8.1.2 Nachrichtliche Übernahme: Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen 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, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist 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,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbiss-schutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtfächern für Insekten.

### A8.2 Öffentliche Grünfläche: Versickerung

A8.2.1 Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M02): Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und Dachflächen, das nicht auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, ist der „Öffentlichen Grünfläche: Versickerung“ zuzuführen und dort zur Versickerung und Verdunstung zu bringen.

### A8.3 Öffentliche Grünfläche: Distanzgrün

A8.3.1 Anpflanzfestsetzung: Auf der Fläche „P01“ ist eine strukturreiche, unterbrochene Feldhecke aus Gehölzgruppen anzulegen. Für die Anlage der Feldhecke sind standortheimische, autochthone Gehölze, welche Trockenheit vertragen, wie beispielsweise Berberitze (Berberis vulgaris), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Blasenstrauch (Colutea arborescens), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) zu verwenden. Allergene oder stark giftige Pflanzen sollen nicht verwendet werden. Es ist ein Pflanzabstand von 1,50 m einzuhalten. In den Lücken soll ein blütenreicher Staudensaum angelegt werden.

**A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- A9.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
- A9.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

**A10 Immissionsschutz**

**A10.1 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (SM1)**

- A10.1.1 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 Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

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

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

A10.1.2 Mit:

- $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  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;

$L_a$  Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2017, 4.4.5

A10.1.3 Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
 $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

A10.1.4 Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden auf den festgesetzten Flächen „SM1“ zu erbringen.

A10.1.5 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 den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **A10.2 Lüftungseinrichtungen (SM2)**

A10.2.1 Auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen „SM2“ sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster und 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 Uhr und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

## **A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A11.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume (ausgeschlossen Apfelarten)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides, in Sorten (Spitzahorn)
- Carpinus betulus, in Sorten (Hainbuche)
- Prunus in Sorten (Kirsche)
- Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)
- Pyrus pyraster (Wildbirne)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

Anmerkung: Da in den Gewässern auf der Gemarkung Bahlingen der Biber vorkommt, sollten keine Apfelbäume oder Thujen gepflanzt werden, da diese gerne vom Biber gefressen werden.

## **A12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle**

A12.1 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung „15 Gewässerentwicklung Alte Dreisam“ durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu 100 % zugeordnet.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

- B1.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.
- B1.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 10 Grad sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten, ebenso sind autochthone Saatgutmischungen oder Sprossen zugelassen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Dachterrassen.  
Solar- und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
- B1.1.3 Die Summe aller Dachaufbauten je Gebäudeseite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern ist die Länge der jeweiligen Hauseinheit maßgebend. Der Mindestabstand der Dachaufbauten vom Ortgang beträgt 1,0 m. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 0,5 m.

#### B1.2 Außenwände

- B1.2.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### B2 Werbeanlagen

- B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- B2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B3.1 Freiflächen

- B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.
- B3.1.2 Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

### **B3.2 Einfriedungen**

B3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 1,5 m über dem Straßenrand wie folgt zulässig:

- Hecken- und Gehölzpflanzungen mit einem Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche,
- Zäune aus Drahtgeflecht mit Hinterpflanzung und Zäune aus Holz,
- geschlossene feste Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 0,6 m.

B3.2.2 Allgemein nicht zulässig sind Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sowie Stacheldraht. Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun auszuführen.

### **B3.3 Standflächen für Müllbehälter**

B3.3.1 Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

### **B4 Außenantennen**

B4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig.

### **B5 Niederspannungsfreileitungen**

B5.1 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### **B6 Anzahl der Stellplätze**

B6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

### **B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

B7.1 Je Baugrundstück ist eine Brauchwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> und herzustellen.

### **B8 Höhenlage der Grundstücke**

B8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der Straße nach dem Bebauungsplan.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### C2 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](mailto: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.

### C3 Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (zum Beispiel 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.

### C4 Schutz vor Starkregenereignissen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, sodass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenoberkante das Thema Sicherheit vor Sturzfluten/Starkregenmanagement bei den Planungen zu berücksichtigen ist. Die Sicherheit vor Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen ist u. a. im Bereich geplanter Tiefgaragenzufahrten nachzuweisen.

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante sind derartig auszuführen, dass die Rückstauebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände zwischen dem angren-

zenden Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) und der geplanten Bebauung einen positiven Höhenunterschied aufweist. Hintergrund ist, dass bei Starkregen der Verkehrsraum als Ableitungstrasse genutzt werden kann, wenn aus der Kanalisation austretendes bzw. wegen Überlastung nicht eintretendes Wasser sich vorübergehend im Straßenraum ansammelt. Somit stellen Grundstückszufahrten hinsichtlich der Hochwassersicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante Geländeoberkante des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreien Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechenden Regelwerke verwiesen.

## C5

### Baumfällungen

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (Quelle: § 39 Abs. 5 S. 5 BNatSchG).

## C6

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt am Rande des Grundwasserkatasters Emmendingen. Die langjährigen Grundwasserdaten und die durch das Büro KLC ermittelten Grundwasserstände sind wie folgt:

Der höchste Grundwasserstand (HHW) beträgt zwischen 182,8 m NN im südwestlichen und 182,6 m NN im nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt zwischen 182,0 m NN im südwestlichen und 181,8 m NN im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (Höhensystem DHHN12, Statuszahl 130).

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.

## C7

### Auflagen Bahngelände

- Die von dem Plan erfasste Fläche ist bereits vor Beginn der Bauarbeiten mit einer tür- und torlosen Einfriedung zur Bahn hin zu versehen, welche aufgrund von Höhe, Bauform und Ausdehnung geeignet ist, den Zutritt von Personen auf das Bahngelände zu verhindern. Ein Zaun mit einer Höhe von 1,00 m über Gelände, der mit Gehölzen in dem geplanten Grünstreifen umpflanzt wird, ist ausreichend. Die Durchlässigkeit für Kleintiere sollte sichergestellt sein.
- Das anfallende Oberflächen- und Abwasser darf nicht in den Bahngraben eingeleitet werden.
- Der angrenzende Bahngraben darf weder in seiner Funktionsfähigkeit verändert noch verunreinigt werden. Beanstandungen unsererseits sind sofort durch den Verursacher abzustellen.

- Eine Bepflanzung mit Bäumen in einem Gleisabstand von weniger als 8,00 m ist zu unterlassen. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. den Bahnkörper nicht unterwurzeln.
- Während der Bauzeit benötigte Kräne sind so aufzustellen, dass der Kranarm nicht über die Bahnstrecke reichen kann. Die Strecke ist elektrifiziert.
- Auf den an die Bahn angrenzenden Grundstücken dürfen Maschinen, die in den Gefahrraum der Bahn eingreifen können, nur eingesetzt werden, wenn die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen mit der SWEG Schienenwege GmbH rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt worden sind und während der gesamten Bauzeit in vollem Umfang aufrechterhalten werden.
- Bauarbeiten sind der SWEG Schienenwege GmbH mindestens vier Kalenderwochen vor dem Beginn unter Benennung der wesentlichen Arbeitsverfahren schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige soll per E-Mail an die Adresse [eiu@sweg.de](mailto:eiu@sweg.de) erfolgen.

01. OKT. 2024

Bahlingen a. K., .....

.....  
Harald Lotis

Bürgermeister



Lauf, 13.09.2024 Kr-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 · [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser

