



GEMEINDE STEINACH

Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Rebenrain – 1. Erweiterung"

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig: Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Teil), das sind Schank- und Speisewirtschaften.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-6 BauNVO, das sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

Ist im Plan die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,7 festgelegt.

Wenn im östlichen Teil die Festsetzungen der Alternativnutzungsschablone gewählt werden, darf die Geschossflächenzahl maximal 0,8 betragen.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

Wenn im östlichen Teil die Festsetzungen der Alternativnutzungsschablone gewählt werden, sind maximal 3 Vollgeschosse (II+ID) zugelassen. Hier muss das 3. zugelassene Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- bzw. Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird talseitig an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante des geplanten Geländeneiveaus bzw. Oberkante Erschließungsstraße und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird von Oberkante Erschließungsstraße bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil bzw. im Schnitt 1 festgelegt.

Ist bei einer Wandhöhe von maximal 5,75 m bezogen auf Oberkante Straße ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 2,00 m eingeplant, gelten im östlichen Bereich die Festsetzungen der Alternativnutzungsschablone.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Planbereich ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- II.5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Lediglich Garten- und Gewächshäuser bis max. 20 m³ umbauter Raum sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen, jedoch nicht auf den privaten Grünflächen, zulässig.
- II.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen.
- II.5.3 Garagen und Stellplätze dürfen die Übersichtlichkeit und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- II.5.4 Garagen auf den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße „Rebenrain“ müssen im Untergeschoss der Wohngebäude untergebracht oder in direktem Anschluss an die Gebäude erstellt werden. Sie dürfen ausnahmsweise separat zur Bebauung erstellt werden, wenn die Garagen in den Hang integriert werden, d. h. die Garagen müssen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf komplett mit Boden überdeckt werden.

Auf dem Grundstück südlich der Erschließungsstraße „Rebenrain“ bzw. nördlich des „Silberbergweges“ dürfen Garagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Baufenster erstellt werden.

- II.5.5 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist vor der Garage ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf im Stellplatznachweis gemäß Ziffer III.7 als Stellplatz in Anrechnung gebracht werden. Dieser Abstand darf auf 3,00 m verringert werden, wenn ein elektrisches Garagentor eingebaut wird.
- II.5.6 Garagen, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten .
- II.5.7 Stellplätze können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Sie dürfen jedoch nicht auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen ausgewiesen werden.

II.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

II.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.7.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.7.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig, sofern sie außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen liegen.

II.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.10.1 Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist im derzeitigen Zustand als Mähwiese zu erhalten und zu entwickeln. Die Pflegeziele sowie die Art der Pflege im FFH-Gebiet sind mit der zuständigen Landesbehörde abzustimmen.

II.10.2 Der Gehölzbestand in der Fläche und an der südlichen Begrenzung ist zu erhalten und zu entwickeln. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.

II.11 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ zu errichten (2 m³ Nutzungsvolumen, 3 m³ Regenrückhaltevolumen). Zisternen mit gedrosseltem Abfluss werden empfohlen.

II.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- II.12.1 Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind im Plan durch Einschrieb angegeben.
- II.12.2 Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.
- II.12.3 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Private Grünflächen

Teilfläche **A** (vgl. Eintragung im zeichnerischen Teil)

- II.13.1 Die derzeitige Vegetation auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche Teil A ist zu erhalten. Die Flächen sind als Wiesen zu pflegen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Der Bestand an Gehölzen ist zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen zu ergänzen. Eine dichte Bepflanzung ist zu vermeiden. Es dürfen ausschließlich standortgemäße, einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden. (Zur Pflanzenwahl vgl. Pflanzliste unter VI.).
Falls die nördliche Begrenzung der privaten Grünfläche eingefriedet werden soll, ist dies nur in Form eines Zaunes zulässig, der die Höhe von 1 m nicht überstiegen darf.
Befestigungen entlang des nördlich angrenzenden Wegs sind nur in Form von Trockenmauern aus kristallinem Steinmaterial (Gneis, Granit oder ähnlichem) zugelassen. Diese sind mit Straucharten intensiv zu begrünen.

Teilfläche **B** (vgl. Eintragung im zeichnerischen Teil)

- II.13.2 Die derzeitige Vegetation auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche Teil B ist zu erhalten. Die Flächen sind als Wiesen zu pflegen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um den aufgelockerten Charakter des Gebiets zu erhalten, sind weitere Gehölzpflanzungen nicht erlaubt.

Teilfläche C (vgl. Eintragung im zeichnerischen Teil)

- II.13.3 Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche Teil C ist als zweischürige Wiese zu pflegen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mähzeitpunkt zwischen 15. Mai und 15. Juni (1. Schnitt) sowie zwischen 1. September und 1. Oktober (2. Schnitt).

Private Freiflächen

- II.13.4 Auf den privaten Freiflächen sind, soweit diese nicht als private Grünflächen A bzw. B ausgewiesen sind, pro 400 qm Fläche mindestens 1 Obst-Hochstamm sowie 2 große Sträucher zu pflanzen und zu entwickeln. (Zur Pflanzenwahl vgl. Pflanzliste unter VI.).
- II.13.5 Zur Eingrünung des Gebiets sind entlang der westlichen Begrenzung der Wohnbauflächen, die an die Grünfläche C angrenzen, auf den privaten Grundstücken einheimische Gehölze zu pflanzen. Die Bepflanzung ist auf einem mindestens 4 m breiten Streifen vorzunehmen und muss auf mindestens der Hälfte der Grundstückslänge erfolgen. Pflanzverband: 1,5 x 1,5 qm. (Zur Pflanzenwahl vgl. Pflanzliste unter VI.).
- II.13.6 Auf den übrigen Grundstücksflächen dürfen ausschließlich einheimische, standortsgerechte Gehölze gepflanzt werden. Zur Fassadenbegrünung sind auch nichtheimische Laubgehölze zugelassen.
- II.13.7 Die nach Süden sowie nach Westen ausgerichteten Fassadenflächen sind zu begrünen. Die Begrünung muss mindestens ein Viertel der Fassadenfläche abzüglich der Fenster bedecken. Sie kann mit selbstklimmenden Arten oder mit Hilfe von Rankern an Gerüsten oder Seilen ausgeführt werden.

Hinweis:

Diese Begrünungsmaßnahme muss zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Gemeinde im Kaufvertrag mit dem künftigen Bauherrn so abgesichert werden, dass eine Sicherheitsleistung durch den Käufer zu erbringen ist, welche dieser nach durchgeführter Maßnahme wieder zurück erhält.

- II.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.15 Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Kulturdenkmal „Stollen“ ist im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen „D“ gekennzeichnet.

II.16 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.5.4, II.8, II.10, II.13, II.14, III.6, III.8.2, III.8.3, III.9 und III.10.2 innerhalb des Planungsgebiets sowie die Ausgleichsmaßnahme im Bereich Altenberg außerhalb des Planungsgebiets, die im Grünordnungsplan – Erläuterungsbericht Kapitel 4 definiert ist, sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachneigung der Hauptgebäude

Die zulässige Dachneigung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

III.2 Dachform

III.2.1 Die Dachform der Hauptgebäude ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.
Sind gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, darf der Höhenversatz maximal 1,00 m betragen.

III.2.2 Garagen dürfen mit einem Sattel-, Flach- oder Pultdach erstellt werden, sofern sie nicht in den Hang integriert werden müssen (vgl. II.5.4).

III.3 Dachaufbauten

III.3.1 Bei einem Satteldach sind Dachaufbauten höchstens bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2 m betragen. Schleppgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

III.3.2 Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

III.3.3 Bei einem Satteldach sind Dacheinschnitte bis maximal 3 m Länge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2 m betragen.

III.3.4 Bei einem gegeneinander versetzten Pultdach sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zugelassen.

III.4 Dacheindeckung der Hauptgebäude

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Grundfarben rot, braun oder grau einzudecken.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

III.5 Baukörper

Die maximal zulässige Gebäudelänge - gemessen parallel zur Hauptfirstrichtung - wird mit 14,00 m festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Überschreitung innerhalb des im Lageplan ausgewiesenen Baufensters liegt und durch untergeordnete Bauteile z. B. Wintergarten hervorgerufen wird.

III.6 Dachbegrünung von Garagen

Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen. Sofern sie auch als Terrasse genutzt werden, sind mindestens 50 % der Fläche zu begrünen.

III.7 Garagen und Stellplätze

III.7.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

III.7.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze auszuweisen.

III.8 Einfriedigungen

III.8.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen „Rebenrain“ und „Silberbergweg“ sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

III.8.2 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Falls die nördliche Begrenzung der privaten Grünfläche A eingefriedet werden soll, ist dies nur in Form eines Zaunes, der die Höhe von 1,00 m nicht übersteigen darf, zulässig.

III.8.3 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

Befestigungen entlang des nördlich angrenzenden Weges sind nur in Form von Trockenmauern aus kristallinem Steinmaterial (Gneis, Granit oder ähnlichem) zugelassen. Diese sind mit Straucharten intensiv zu begrünen.

III.9 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinterne Wegeflächen auf privaten Grundstücken müssen wasserdurchlässig befestigt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, Forstmischung, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, z. B. Asphalt, Beton oder dergleichen. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.10 Geländemodellierung

III.10.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1:1,5 zu verziehen. (vgl. II.8)

III.10.2 Böschungsbefestigungen sind als Trockenmauer aus kristallinem Steinmaterial (Gneis, Granit oder ähnlichem) auszuführen. Die Mauern sind intensiv mit Sträuchern zu begrünen.

III.11 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

IV.1.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) sowie den technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.

Falls Grundwasser im Plangebiet angetroffen wird, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen, um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.1.2 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das oben genannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auf-

füllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.

- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.1.3 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

IV.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

IV.3 Geotechnik

Im Plangebiet steht unter Hangschutt unbekannter Mächtigkeit Grundgebirge an. Die Baugrundverhältnisse dürften denen des Bebauungsplans „Rebenrain“ entsprechen.

Zur Thematik „Alter Stollen“ liegt eine fachtechnische Stellungnahme eines privaten Ingenieurbüros vor, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurde.

Bei der Planung von tief oder breit in den Hang einschneidenden Baugruben oder sonstigen etwaigen geotechnischen Fragen (z. B. zu Bodenkennwerten, Gründung, Baugruben- bzw. Hangsicherung und dergleichen) wird frühzeitig objektbezogene geotechnische Beratung empfohlen.

Bei der Bebauung der beiden Grundstücke unterhalb der Straße „Rebenrain“ sind die Aussagen der Fachlichen Stellungnahme (Anlage 7) zu beachten. Von Seiten des Gutachters wurde empfohlen, vor der Objektplanung ein Gründungsgutachten erstellen zu lassen.

IV.6 Quellwasser

Falls im Baugebiet Quellwasser vorhanden ist, muss dieses auf den Privatgrundstücken durch entsprechende Maßnahmen (Drainage) schadlos abgeleitet werden.

IV.7 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Steinach und wird vom Hochbehälter „Kreuzbühl“ (Entnahmehöhe: 267 m+NN – OK Brandreserve) eingespeist. Die Höhenlage der ungünstigsten Entnahmestelle des höchsten Gebäudes liegt auf ca. 243 m+NN. Daraus ergibt sich für diese Stelle ein Ruhedruck von 24 m Wassersäule = 2,4 bar. Im Normalfall ist dieser Druck für eine Trinkwasserversorgung ausreichend. Da sich das Neubaugebiet „Rebenrain“ ca. 1,4 km vom Hochbehälter entfernt, am Ende des Versorgungsgebiets, befindet, können je nach Versorgungsfall Druckschwankungen auftreten. Diese sind jedoch aufgrund des zum Teil alten Versorgungsnetzes, mit Inkrustierungen in den Rohrleitungen, sehr schwer rechnerisch zu erfassen. Der Wasserdruck im Lastfall – maximaler Stundenbedarf bei durchschnittlichem Tagesbedarf – beträgt ca. 15,8 m = 1,58 bar über der höchsten Entnahmestelle. Bei einer extremen Versorgungsspitze (maximaler Stundenbedarf bei maximalem Tagesbedarf) kann sich eine Druckhöhe von ca. 5,5 m Wassersäule (0,55 bar) über der höchsten Entnahmestelle im Höchstfall einstellen. Dieser Fall tritt nur an wenigen Tagen über wenige Stunden im Jahr auf. Es wird deshalb empfohlen, die tatsächlichen Drücke längerfristig vor Ort zu messen. Sollte es sich zeigen, dass die zu geringen Drücke häufiger auftreten, empfiehlt sich der Einbau privater Druckerhöhungsanlagen (auf Kosten der jeweiligen Grundstückseigentümer). Diese Anlagen können in einem Kellerraum untergebracht werden.

Im Brandfall (im Bereich Rebenrain) ist die Löschwasserversorgung vom unterliegenden „Silberbergweg“ zu bewerkstelligen. Hier hat die Feuerwehr eine Druckerhöhungspumpe einzusetzen.

V. Empfehlungen

V.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar Kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

V.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)“ wird verwiesen.

V.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sollten durch die Wahl unterschiedlicher Materialien oder Farbtöne gegliedert werden. Auch die Dachflächen sollten durch einen Materialwechsel unterbrochen werden.

VI. Pflanzliste

VI.1 Gehölze zur Pflanzung auf den öffentlichen und privaten Grünflächen

Baumarten

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche *)
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Straucharten

Corylus avellana	Hasel
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen *)
Ligustrum vulgare	Liguster *)
Prunus spinosa	Schlehe

VI.2 Gehölzarten zur Begrünung auf den privaten Freiflächen

Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche *)	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Acer campestre	> 5 m	Feldahorn
Corylus avellana	> 5 m	Hasel
Sorbus torminalis	> 5 m	Elsbeere
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus monogyna	Weißdorn *)	
Ligustrum vulgare	Liguster *)	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche *)	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn *)	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *)	

*) Die Früchte dieser Pflanzen sind in größeren Mengen genossen giftig.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Steinach, den 26. Januar 2004

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Stku

Kerstin Stern,
Dipl. Ing. Stadtplanerin

Edelmann

Frank Edelmann,
Bürgermeister

