

**GEMEINDE STEINACH**  
Ortenaukreis

# Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bildstöcke II" in der Fassung der 1. Änderung

## I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- 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 14.02.2006 (GBl. S. 20)

## II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

##### a) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Die Richtwerte für Anlagen und Betriebe im Mischgebiet werden wie folgt definiert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

$$L_{EK,tags} = 55 \text{ dB(A)}$$

$$L_{EK,nachts} = 40 \text{ dB(A)}$$

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter Anwendung der DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“) berechnet (siehe Schalltechnisches Gutachten).

Es ist durch eine Immissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb diesen ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet.

##### b) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Die Richtwerte für Anlagen und Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet werden wie folgt definiert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

$$L_{EK,tags} = 55 \text{ dB(A)}$$

$$L_{EK,nachts} = 40 \text{ dB(A)}$$

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter Anwendung der DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“) berechnet (siehe Schalltechnisches Gutachten).

Es ist durch eine Immissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb diesen ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

c) Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Die Richtwerte für Anlagen und Betriebe im Gewerbegebiet werden wie folgt definiert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

$$L_{EK,tags} = 60 \text{ dB(A)}$$

$$L_{EK,nachts} = 45 \text{ dB(A)}$$

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter Anwendung der DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“) berechnet (siehe Schalltechnisches Gutachten).

Es ist durch eine Immissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb diesen ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein 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 festgelegt.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

II.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

II.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

II.3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 213,00 m+NN begrenzt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Dieses Maß ist auch durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.3.2 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Hochregallager, Aufzüge, Silos, Kräne etc., darf die festgesetzte maximale Firsthöhe ausnahmsweise bis zu einer maximalen Firsthöhe von 218,00 m+NN überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen in der Summe ihrer Grundflächen lediglich maximal 10% der zulässigen überbaubaren Grundfläche ausmachen.

II.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

a) Für den Bereich des Mischgebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets gilt:

offene Bauweise

b) Für den Bereich des Gewerbegebiets gilt:

abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Carports und Stellplätze sind auf den Bauflächen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- II.6.2 Garagen dürfen ausschließlich in den durch Baugrenzen ausgewiesenen, bebaubaren Flächen erstellt werden.

II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an der Straßeneinmündung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II.8 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- II.9.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.
- II.9.2 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.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Ablagerungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- II.10.1 Dachflächenwässer müssen in Versickerungsmulden bzw. in Versickerungsbecken auf den Grundstücken selbst geleitet und dort versickert werden. Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dachflächen sind daher zu beschichten oder in ähnlicher Weise zu behandeln.

Insgesamt ist mindestens die Grundfläche der Hauptgebäude mit Versickerungsmulden bzw. -becken zu erfassen. Pro 1 ha Grundstücksfläche ist mit einer Versickerungsfläche zwischen 360 m<sup>2</sup> und 425 m<sup>2</sup> zu rechnen. Die Anordnung und Ausgestaltung der Versickerungsanlagen bleibt den Grundstückseigentümern überlassen.

Genauere Berechnungen und Auslegungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen.

- II.10.2 Die Oberflächenwässer von unproblematischen Parkplätzen (Parkplätze von Angestellten, Besuchern etc.) und von Grünflächen müssen auf den Grundstücken selbst flächenhaft versickert werden. Die flächenhafte Versickerung ist durch die Wahl durchlässiger Materialien zur Befestigung der Oberflächen zu begünstigen. Allerdings muss auch der Unterbau und Untergrund dauerhaft wasserdurchlässig sein.

*Empfehlung:*

Die Parkplatzflächen sollten mit geeigneten durchlässigen Materialien hergestellt werden, mit denen ein Abflussbeiwert  $\leq 0,60$  erreicht werden kann.

II.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- II.11.1 Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ausgewiesen.

- II.11.2 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.12 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Ausgenommen hiervon ist das Flurstück Nr. 3815/2 (Bestandssicherung des bestehenden landw. Gebäudes).

II.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- II.13.1 Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben

II.13.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.14 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II.14.1 *Schutzstreifen entlang der WKK-Leitung*

Im Schutzstreifen der WKK-Leitung mit einer Breite von 6,00 m, der im zeichnerischen Teil ausgewiesen ist, dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden sowie Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit oder den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden.

II.14.2 *Schutzstreifen entlang der GVS-Leitung und -Telekommunikationskabel*

Im Schutzstreifen der GVS-Schwarzwaldleitung und des parallel dazu verlegten GVS-Telekommunikationskabels mit einer Breite von 6,00 m, der im zeichnerischen Teil ausgewiesen ist, dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen im Schutzstreifenbereich keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitung und Kabel beeinträchtigen oder gefährden. Das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich sind unzulässig. Ebenso dürfen keine Dachvorsprünge baulicher Anlagen in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Des Weiteren sind die GVS-Auflagen und Technischen Bedingungen zwingend einzuhalten (siehe hierzu Ziffer VI.).

II.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.15.1 *Eingrünung des GE*

Auf den privaten Grünflächen entlang der neuen Erschließungsstraße im Westen (Planstraße 1) und entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 8 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Gehölzarten nach Ziffer VII.). Es sind mindestens 80 % der Fläche zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als Grünfläche einzusäen und zu pflegen.

## II.15.2 *Eingrünung des GEe sowie des MI*

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des GEe, ausgenommen einem Schutzstreifen für die bestehende unterirdische Leitung, sowie der südlichen und östlichen Grenze des MI ist ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der auf mindestens 50 % der Fläche gruppenweise mit Gehölzarten aus Ziffer VII. zu bepflanzen ist.

### *Hinweis:*

An der westlichen Grenze des GEe sowie an der östlichen Grenze des MI befinden sich Schutzstreifen. Bei der Artenwahl ist darauf zu achten, dass keine tiefwurzelnden Gehölze verwendet werden.

Siehe hierzu auch Ziffer VII.

## II.15.3 *Eingrünung der Grundstücksgrenzen innerhalb des Gebiets*

Die Grundstücksgrenzen innerhalb des Gebiets sind jeweils auf einem mindestens 5 m breiten Streifen auf 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. (Gehölzarten nach Ziffer VII.).

## II.15.4 *Durchgrünung der Privatgrundstücke*

Pro 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der in Ziffer VII. genannten Arten zu pflanzen. Die Baumscheibe muss jeweils eine Mindestgröße von 16 m<sup>2</sup> aufweisen und ist vor Überfahrt zu sichern.

## II.15.5 *PKW-Stellplätze*

Pro 4 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der in Ziffer VII. genannten Arten zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen jeweils eine Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> aufweisen und sind vor Überfahrt zu schützen.

## II.16 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### *Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher*

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

- II.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- II.17.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.
- II.17.2 Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegein- fassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- II.17.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.
- II.18 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.15 und II.16 des bauplanungsrechtlichen Teils sowie die Festsetzungen III.2 und III.3 des bauordnungsrechtlichen Teils innerhalb des Plangebiets sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind im An- hang des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan unter Nr. 7 bzw. 8 definiert.

Die Maßnahme zur Kompensation besteht in der naturnahen Umgestaltung eines Waldrands sowie der ökologischen Aufwertung einer Naturstein- mauer.

### **III. Bauordnungsrechtlicher Teil**

#### **III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden**

III.1.1 Bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe sind alle Dachformen und -neigungen zulässig.

III.1.2 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem, nicht reflektierendem Material einzudecken.  
Ausnahme: Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen

#### **III.2 Dachbegrünung von Garagen**

Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

#### **III.3 Fassadenbegrünung**

Soweit eine geschlossene Fassadenfläche (ausgeschlossen Türen, Fenster und sonstige Belichtungselemente) die Größe von 50 m<sup>2</sup> übersteigt, sind mindestens 20% dieser Fläche im Zusammenhang oder als Einzelmaßnahme mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (Pflanzenarten siehe Ziffer VII.).

#### **III.4 Garagen und Stellplätze**

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

#### **III.5 Werbeanlagen**

III.5.1 Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit anderer Dachform die Wandhöhe nicht überschreiten.

III.5.2 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind nicht zugelassen.

#### IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

##### IV.1.1 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

##### IV.1.2 Abfallbeseitigung

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.1.3 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. 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.1.4 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 Anstrengung 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 zwischen zu lagern 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 Obengenannte.
- 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. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- 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 Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, 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.2 Bodenverhältnisse

Nach geologischer Karte bilden unterhalb einer Lehmauflage Kiese, Sande und Schotter der Kinzig den oberflächennahen Baugrund. In unbekannter Tiefe folgen Festgesteine des kristallinen Grundgebirges. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Angaben vor.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### IV.3 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, (Tel.: 0761/208-3570, FAX: 0761/208-3599), ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

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

## V. **Empfehlungen**

### V.1 Dachbegrünung von Hauptgebäuden

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden sollen begrünt werden.

## VI. GVS-Auflagen und Bedingungen

Der 6,00 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut frei zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der GVS-Kabel vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

Gasversorgung Süddeutschland GmbH  
Betriebsanlage Weier  
Dorfstraße 200  
77656 Offenburg

Telefon 0781 9561-0  
Telefax 0781 9561-2209

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte GVS-Betriebsanlage verständigt werden.

## VII. Pflanzliste

Liste der im Gebiet zur Pflanzung empfohlenen Gehölzarten

### A Gehölze zur Bepflanzung im Baugebiet

#### Heimische Baumarten

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### Heimische Straucharten

##### **groß**

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	giftig
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	

##### **mittel**

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	giftig
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	giftig
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	

### B Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung

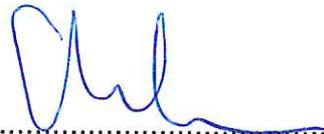
<i>Hedera helix</i>	Efeu	einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite-Selbstklimmer
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein	laubabwerfend für sonnenseitige Wände. 2 Arten sind Selbstklimmer
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde	benötigt Kletterhilfe
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume	benötigt Kletterhilfe
<i>Vitis vinifera cult.</i>	Weinreben-Sorten	benötigt Kletterhilfe

Offenburg /

Ausgefertigt:  
Steinach, den 03. NOVEMBER 2009

<sup>GmbH</sup>  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

i. V. Pohl





Frank Edelmann  
Bürgermeister

Projektplaner:  
Christian Pohl, Dipl.-Ing.  
Stadtplaner/  
Peter Hilbig, Dipl.-Ing.(FH)

~~\_\_\_\_\_~~ genehmigt  
Änderungsplan  
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **14. JAN. 2010**



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

*[Handwritten signature]*