

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Radackern III"
mit Örtlichen Bauvorschriften
der Stadt Ettenheim

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

Inhaltsübersicht

- A 1 Art der baulichen Nutzung
 - A 2 Maß der baulichen Nutzung
 - A 3 Bauweise
 - A 4 Nebenanlagen
 - A 5 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - A 6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen
 - A 7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft u.a.
 - A 8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - A 9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - A 10 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - A 11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
 - A 12 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen
- Anhang - Artenliste

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet- "GEE"

(§ 1 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
4. je Grundstück maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ

- 2.1.1 Die zulässige, festgesetzte Grundfläche von 0,6 nach § 19 BauNVO kann bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden, wenn die Wasserdurchlässigkeit dieser Flächen sichergestellt und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. "Zeichnerischen Teil").
- 2.2.2 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das auf der Mitte der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche orientierten Gebäudeseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe (Straßen- bzw. Gehwegoberkante) bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand eines Gebäudes. Bei Versprüngen in der maßgebenden Gebäudeseite gilt jeweils das größte Maß.

- 2.2.3 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. darf die festgesetzte Wandhöhe ausnahmsweise überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.
- 2.2.4 Die Firsthöhe darf einschließlich aller Aufbauten (Ausnahmen siehe 2.2.3) max. 5,0 m über der Wandhöhe betragen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- 3.1 Für die Nutzungszone 2a wird die offene Bauweise "o" festgesetzt.
- 3.2 Für die Nutzungszone 3a wird die abweichende Bauweise "a" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gesamtgebäuelängen bis 80,0 m zulässig sind.

4 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 + 2 BauNVO)

(§ 14 Abs. 2 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahmen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Die Festsetzung A 6.2 ist dabei zu beachten.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind im Plangebiet auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Baugrundstücken so anzuordnen, dass die Zufahrtsflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- 5.3 Die Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand haben von mind. 1,0 m bei paralleler Aufstellung und mind. 5,0 m bei senkrechter Aufstellung.
Die Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand haben von mind. 1,0 m bei paralleler und senkrechter Aufstellung.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

6.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichhinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6.2 Innerhalb der im Zeichn. Teil eingetragenen Fläche am nördlichen Rand des Planungsgebietes gelegenen, 20,0 m breiten Streifens (vom vorhandenen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 3 aus nach Süden gemessen) dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden.

7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Zum Schutz des Grundwassers sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, dazu verpflichtet, alle befestigten Flächen mit Aufkantungen oder Bodeneinleitungen zu versehen oder mit Bodeneinlauf und Vorbehandlung des Abwassers in Abscheideanlagen, Schlammfängen, Neutralisations- oder Inaktivierungsanlagen. Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnis- und Bewilligungsverfahrens zu führen.

7.2 Gewerblich genutzte Hofflächen (Betriebshöfe), bei denen eine Verunreinigung des Grundwassers nicht auszuschließen ist, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Entwässerung dieser gewerblich genutzten Freiflächen erfolgt über die Kanalisation.

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8.1 Aushub durch Baugruben hat zur Aufschüttung und Geländemodellierung auf dem Grundstück zu verbleiben oder kann in Absprache mit der Stadt Ettenheim innerhalb des Baugebietes verteilt werden.

8.2 Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Gebäude auf Straßenniveau aufzufüllen.

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Straßenbaumpflanzungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind auf privaten Grundstücken auf den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten die Baumart Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadtbirne) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

9.2 Innere Durchgrünung

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 14/16; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

Die im Zeichnerischen Teil entlang der Erschließungsstraßen (siehe Punkt 9.1) und im Bereich der privaten Stellplatzanlagen (siehe Punkt 9.3) festgesetzten Bäume können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

9.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (StU 14/16; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm sind innerhalb der als "eingeschränktes Gewerbegebiet" – GEE – ausgewiesenen Teilflächen Immissionswirksame Flächen bezogene Schalleistungspegel dargestellt. Betriebe innerhalb dieser Flächen haben durch bauliche, betriebstechnische, organisatorische und/oder sonstige Maßnahmen sicherzustellen, dass die im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu planerischen Zwecken dargestellten immissionswirksamen Flächen bezogene Schalleistungspegel (IFSP) eingehalten werden.

Auf die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan" vom 19.11.2007 (Büro deBAKOM) wird verwiesen, die diesem Bebauungsplan beigefügt ist.

- 10.2 Hinsichtlich der Einwirkung des Verkehrslärms von der Bundesstraße B 3 auf das Gewerbegebiet wird *beim Bau von Wohnungen (entsprechend A 1.1.1) und Büros innerhalb der Nutzungszone 3a (Bereich zwischen Bundesstraße B 3 und Gutenbergstraße) bezüglich der zu beachtenden Schallschutzmaßnahmen* auf die entsprechenden Aussagen und Hinweise zu den Lärmpegelbereichen im Gutachten "Schallimmission durch Straßenverkehr" vom 10.12.2007 (Büro deBAKOM) verwiesen, das diesem Bebauungsplan beigelegt ist.
Dabei liegt die Nutzungszone 3a in den Lärmpegelbereichen III und höher.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 11.1 Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Bauflucht der Gebäude auf Straßenniveau aufzufüllen.
- 11.2 Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Böschungsflächen werden in einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 in die angrenzenden Baugrundstücke gelegt.

12 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Festsetzungen 9.1 bis 9.3 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes, die im Rahmen des Ökokontos hergestellt werden, sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Anhang zu den Festsetzungen unter Punkt 9 - Artenliste:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Großkronige Bäume:

Acer platanoides ¹	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Juglans regia	Walnuss
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Mittelgroße bis kleinkronige Bäume

Acer campestre 'Esrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Eurostar'	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium Plena	Zierkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Heimische Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Frangula alnus	Faulbaum*
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

¹ außer Acer platanoides 'Faasens Black' und Acer platanoides 'Summershade'

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.
Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Boskoop, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Roter Eiserapfel, James Grieve, Jakob Lebel

Birnensorten wie:

Conferencebirne, Köstliche von Charneu, Williams Christbirne, Klapps Liebling, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Fr. rote Meckenheimer, Regina, Sam, Van

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, The Czar, Von Nancy

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

Inhaltsübersicht

- B 1 Dachgestaltung
- B 2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
- B 3 Freileitungen
- B 4 Werbeanlagen
- B 5 Einfriedigungen
- B 6 Entwässerungsanlagen

1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Dachart – Tonnendächer sind nicht zulässig.
- 1.2 Als Dachneigung wird 0 – 25° festgesetzt.
Bei Sheddächern ist eine Dachneigung von bis zu 45° zulässig.
- 1.3 Die Flachdächer von Garagen müssen mit einer mind. 8 cm dicken Vegetationsschicht extensiv begrünt werden.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind Gehölze gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sowie Stellplätze.

2.2 Gestaltung befestigter Flächen

- 2.2.1 Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten zu Stellplätzen und die Stellplätze selbst soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä., auszuführen.
- 2.2.2 Zufahrten zu gewerblich genutzten Betriebshöfen/ Lagerflächen und die Betriebshöfe/Lagerflächen selbst sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.3 Abfallbehälter

- 2.3.1 Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind architektonisch einzubinden oder durch Holzpalisaden, Strauchpflanzungen o.ä. entsprechend zu gestalten.

3 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 3.1 Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind als Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Bei den an der B 3 gelegenen Grundstücken sind Werbeanlagen mit einzelnen Leuchtschriftzeichen nicht zulässig.

5 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise können größere Höhen gestattet werden, wenn diese aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Im Bereich der Straßeneinmündungen innerhalb des Planungsgebietes ist auf die Länge des Kurvenradius eine Gesamthöhe von max. 0,80 m zulässig.
Dabei sind Einfriedigungen in geschlossener Form wie Mauern u.a.) nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

6 Entwässerungsanlagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 6.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und PKW-Stellplätzen im Plangebiet muss überreichend bemessene Versickerungsmulden mit Durchstich der Decklage zur versickerungsfähigen Schicht abgeführt werden. .
- 6.2 Für jede Versickerungsmulde mit Durchstich zur versickerungsfähigen Schicht muss ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. .
- 6.3 Sämtliche Entwässerungsanlagen sind vom Abwasserzweckverband Südliche Ortenau abzunehmen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Inhaltsübersicht

- C 1 Fernmeldeanlagen
- C 2 Kabeltrassen
- C 3 Grundwasserschutz
- C 4 Niederschlagswasser
- C 5 Abfallbeseitigung
- C 6 Bodenschutz
- C 7 Altlasten
- C 8 Geotechnik
- C 9 Bodenfunde
- C 10 Kulturdenkmal
- C 11 Pflichten des Eigentümers
- C 12 Nachbarrecht
- C 13 Klimaschutz

1 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offenburger mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

2 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern, Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist zu beachten, dass ungeklärte und engräumig wechselnde geologische Verhältnisse vorliegen, die eine separate Standortbeurteilung erfordern.

4 Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – (Stand Mai 2000).

5 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

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, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- 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.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.

- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben 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 und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

7 Altlasten

Derzeit liegen seitens der Behörden keine Erkenntnisse bezüglich Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. 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.

8 Geotechnik

Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zum Bodenaufbau:

Unter Auenlehm bilden bindige, z.T. setzungsempfindliche und kiesige Lockergesteine den Baugrund. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

9 Kulturdenkmal / Bodenfunde

Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege:

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Siedlungsresten aus der Bronze- und Hallstattzeit zu rechnen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Fax 0761/208-3599 ist mindestens 6 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (Abschieben des Oberbodens, ziehen von Kanalisationsgräben) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierraupe) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden. Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

10 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

11 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

12 Klimaschutz

Aus Gründen des Klimaschutzes wird für die konkrete Gebäudeplanung eine Niedrigenergiebauweise sowie eine umweltfreundliche Energieversorgung, z.B. durch die Nutzung der Sonnenenergie ausdrücklich empfohlen.

Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Freiburg, den 06.08.2007
geändert 18.12.2007
19.02.2008

Ettenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....

Planer

.....

Metz, Bürgermeister