

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"5. Änd. Ziegelweg - Sondergebiet"

der Stadt Ettenheim (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

die Änderungen gegenüber der 2. Offenlage sind kursiv dargestellt

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstige Sondergebiete

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Ausweisung eines Sondergebietes "SO - Großflächiger Einzelhandel"

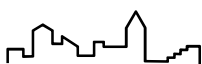
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes.

Die Gesamtverkaufsfläche wird beschränkt auf maximal 4.300 m²

Zulässig sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche (incl. Wasch- und Putzmittel)
- Sonstige Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche

1.1.2 *Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.300 m² sind angegliederte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig. Die Verkaufsfläche der einzelnen Konzessionäre darf dabei jeweils 70 m² nicht überschreiten. Zusätzlich zu den kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sind auch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.*



2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt mit Eintrag im Zeichnerischen Teil.
- 2.1.2 Die im Zeichn. Teil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von Bezugspunkt (171,15 m üNN, siehe auch Eintrag im "Zeichn. Teil") bis zum obersten Abschluss des Gebäudes darf max. 7,00 m betragen.

- 2.2.2 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Lüftungsanlagen, Verflüssiger, Aufzüge etc. darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 4,5 m überschritten werden. Diese Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen max. 300 m² betragen und müssen gegenüber der Gebäudeaußenkante um mind. 2,0 m zurückgesetzt sein.

- 2.2.3 Auf dem Dach errichtete Photovoltaikanlagen sind von der max. zulässigen Firsthöhe nicht betroffen. Dabei werden Photovoltaikanlagen nicht als technische Aufbauten im Sinne von A 2.1.2 betrachtet.

3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 + 23 BauNVO)

- 3.1 Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig.
- 3.2 *Lärmschutzmaßnahmen (wie Lärmschutzwände) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

4 Flächen für Stellplätze

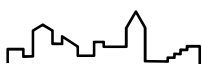
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des B-Planes auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. auch unter dem Gebäude zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des B-Planes auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. *Dazu zählen auch die erforderlichen Einkaufswagenboxen.*



6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen / Sichtflächen zur L 103 - entfällt)
7. Anschluss von anderen Flächen an Verkehrsflächen / Zufahrt - entfällt
8. Leitungsrechte - entfällt
9. Grünflächen - entfällt

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Baumpflanzungen + Erhalt von Bäumen (entfallende öffentliche Grünfläche im Süden) entfallen

6.1 Die Erhalt von Bäumen

Die im Bereich des Sondergebiets vorhandenen Laubbäume sind zu pflegen. Bei Ausfall ist adäquater Ersatz zu leisten. Geringe Standortabweichungen sind bei Nachpflanzungen zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wurden der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Relevanzprüfung, erstellt von faktorgruen, Freiburg i.d.F. v. 09.12.2021 entnommen.

7.1 Die Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

7.2 Die Rodung von Gehölzen

Bäume und Sträucher dürfen wegen des (möglichen) Vorkommens von Brutvögeln nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

7.3 Die Gebäudeabriss mit ökologischer Baubegleitung

(alter Text entfällt)

Die Hohlräume am Vordach des Kaufland-Hauptgebäudes und an der Dachrandverkleidung des abzureißenden Wohngebäudes sind im Zeitraum von November bis Februar so zu verschließen, dass sie für Fledermäuse und Vögel unzugänglich sind (beispielsweise mit Planen und/oder Bauschaum). Alternativ können die als Quartiere/Niststätten nutzbaren Strukturen entfernt werden (z.B. Entfernung der Dachrandverkleidung am Wohngebäude).

Sollten bei diesen Arbeiten Fledermäuse in Tagesquartieren vorgefunden werden, ist eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen, welche die Tiere in ein anderes Quartier umsetzt. Bei einer Verzögerung der Baumaßnahmen ist die Funktionsfähigkeit der Maßnahme regelmäßig zu überprüfen.

7.4 Die Maßnahmen für Mauereidechsen

Die Mauereidechsen sind aus den unmittelbaren Eingriffsbereichen außerhalb ihrer Fortpflanzungs- und Ruhezeiten, d.h. von Mitte/Ende März (witterungsabhängig, strahlungsreiche Tage mit >15°C erforderlich) bis Ende April oder von Mitte August bis Ende September, durch nachfolgende Maßnahmen vor Beginn der Umbau- und Abbrucharbeiten zu vergrämen:

- *Bewegliche Gegenstände, die als Sonnen- und Versteckplätze dienen können, beispielsweise Steinplatten, Paletten, Holzabfälle etc., sind aus den Eingriffsbereichen zu entfernen.*
- *Flächen mit Pflanzenbewuchs (Gras, Ruderalvegetation) sind anschließend kurz zu mähen (Schnitthöhe 7 cm); das Schnittgut ist zu entfernen.*
- *Alle unversiegelten Flächen in den Eingriffsbereichen um die Abrissgebäude und im Bereich des geplanten Anbaus an das Kaufland-Hauptgebäude sind mit einer deckenden Schicht aus feinen Hackschnitzeln zu bedecken. Der Vergrämungszeitraum von mindestens drei Wochen beginnt, sobald der gesamte Vergrämungsbereich abgedeckt ist.*
- *Am Ende des Vergrämungszeitraums ist ein ca. 50 cm hoher Reptilienschutzzaun zwischen dem Eingriffsbereich und den südlich und westlich angrenzenden Grundstücken zu errichten. Der Reptilienzaun ist bis zum Abschluss der Bautätigkeiten instand zu halten.*

8. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Bezüglich der gewerblichen Lärminderungsmaßnahmen wird auf die Ausführungen in der „Schalltechnischen Untersuchung“ vom 20.07.2021 verwiesen. Und hierbei insbesondere auf die in den Kapiteln 4.3.1 und 6 dargelegten Lärminderungsmaßnahmen.
- 8.2 Gemäß den Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung „stehen die aufgeführten Maßnahmen im Kontext der Gesamtbetrachtung. Grundsätzlich können auch alternative Maßnahmen zur Anwendung kommen, wenn nachgewiesen wird, dass damit eine gleichwertige (Gesamt-) Wirkung mit Blick auf die Gesamtbetrachtung erzielt wird.
- 8.3 Die „Schalltechnische Untersuchung“ des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 20.07.2021 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

9. Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ_{extrem})

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 9.1 Das gesamte Plangebiet wird vorsorglich als hochwassergefährdetes Gebiet (HQ_{extrem}) gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

10. Zuordnung der Ausgleichsflächen – oder Maßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB i.V.m. §§ 135a + b BauGB)

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wurden der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Relevanzprüfung, erstellt von faktorgruen, Freiburg i.d.F. v. 09.12.2021 entnommen.

10.1 Die Gebäudeabriss mit ökologischer Baubegleitung

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen - Ziff. A 7.2 und A 7.4 - innerhalb des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung des Sondergebietes entstehen, zugeordnet.

10.2 Die Nistkästen für den Haussperling

(alter Text entfällt)

Im räumlichen Umfeld sind vom Vorhabenträger sechs Sperlingskoloniekästen (entsprechend Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP, geeignet für bis zu 18 Brutpaare) anzubringen. Alternativ ist auch die Aufhängung von anderen Nisthilfen für Haussperlinge in entsprechender Anzahl möglich.

Die Nisthilfen sollten witterungsgeschützt in mindestens 2,5 m Höhe, beispielsweise an Hauswänden mit einer Ausrichtung nach Osten oder Südosten aufgehängt werden.

Der Ersatz für verlorene Niststätten muss vor der nächsten Brutsaison, d.h. bis spätestens Ende Februar 2022 geschaffen werden. Geeignete Standorte sind zeitnah in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

10.3 Fledermauskästen für die Zwergfledermaus

Es sind vom Vorhabenträger fünf Fledermauskästen im Umfeld des Plangebiets aufzuhängen. Dafür ist ein Kastentyp zu verwenden, der auf spaltenbewohnende Fledermausarten zugeschnitten ist bzw. nachweislich von der Zwergfledermaus besiedelt wird (beispielsweise Spaltenkasten von Hasselfeldt, Artikel-Nr. FSPK, oder Fledermausflachkasten 1FF von Schwegler).

Zur Anbringung der Kästen sind sowohl Gebäude als auch Bäume geeignet. Die Kästen sind in mindestens 3 m Höhe entsprechend den Herstellerangaben anzubringen. Optimal sind Standorte mit zeitweiser, aber nicht ganztägiger Sonneneinstrahlung. Bei der Verwendung selbstreinigender Flachkästen ist keine regelmäßige Säuberung erforderlich.

Alternativ kann eine ökologische Baubegleitung mit Fachkenntnissen bezüglich der Nutzung von Fledermausquartieren hinzugezogen werden, welche die Hohlräume genauer auf ihre Quartiereignung und Nutzungsspuren hin untersucht und auf dieser Grundlage entscheidet, ob der oben beschriebene Ausgleich erforderlich ist.

Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Ettenheim entnommen.

Stadt Ettenheim Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben
 Naturraum (211): Lahr-Emmendinger Vorberge

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Ka	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
TEi	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilla platyphyllos	(Sommer-Linde)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

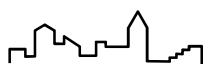
Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhnli. Pfaffenhütchen) *
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster) *
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball) *
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *

* giftige Pflanzen



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

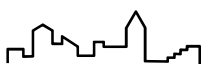
- 1.1 Die Dachneigungen im Plangebiet dürfen betragen 0 - 12°.
- 1.2 Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer sind unzulässig.
- 1.3 Die nach A 2.1.2 zulässigen Aufbauten dürfen nicht aus blendenden oder reflektierenden Materialien errichtet werden. Photovoltaikanlagen bleiben von dieser Vorgabe unberührt.
- 1.4 *Die Dächer der neu errichteten Gebäude bzw. Gebäudeteile müssen zu 50 % begrünt sein. Ausgenommen davon sind Dächer, auf denen PV-Anlagen errichtet werden.*

2 Werbeanlagen

- 2.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit bewegter oder blinkender Werbung nicht zulässig.
- 2.2 An den Gebäuden sind zwei Werbeanlagen für SB-Warenhaus und Getränkemarkt mit einer Werbefläche von jeweils max. 16 m² sowie zwei Werbeschilder mit einer Werbefläche von jeweils max. 9 m² zulässig.
- 2.3 Im Geltungsbereich des B-Planes sind zwei Werbeseiten bzw. Werbepylone mit einer Höhe von jeweils max. 8,0 m und einer Werbefläche von max. 9 m² zulässig. Als Bezugspunkt gilt der im Plan als „Höhenbezugspunkt Gebäude“ (171,15 m üNN) eingetragene Punkt.
- 2.4 *Die Werbeanlagen bzw. Werbeschilder dürfen den zulässigen obersten Abschluss des Gebäudes um max. 2,0 m übersteigen.*
- 2.5 *Darüber hinaus sind Werbeplakate mit einer Größe von jeweils 3,5 x 5,0 m an den Gebäuden zulässig.*

3 Beleuchtung

- 3.1 Für die Beleuchtung des gesamten Parkplatzes sind insektenfreundliche Außenanlagen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Leuchtdioden (LED) zu verwenden sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht überschreiten.

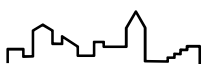


4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das als unbelastet eingestufte Niederschlagswasser der Dachflächen und der Pkw-Stellplätze ist zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Zulieferwege und Umschlagplätze ist gedrosselt zum Ortskanal abzuleiten. Vor der Einleitung in den Ortskanal ist die Einstufung der Niederschlagswasser gem. den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW durchzuführen und ggf. auf dem Grundstück eine Regenwasserbehandlungsanlage auszubauen und zu betreiben.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserschutz

Bauen im Grundwasser

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

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

1.2 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenstandorte bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen oder sonstiges auffälliges Aushubmaterial (z. B. Hausmüll) angetroffen, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

1.3 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" (Stand März 2010) des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.4 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 immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

1.5 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 insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

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 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.
- 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.

2. Hinweise des RP Stuttgart, Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege

- 2.1** Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**3.1 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wald und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ing.-Büro empfohlen. Auf DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke" wird hingewiesen.

4. Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

4.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

4.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis.

5. 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.

6. Nachbarrecht

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

7. Nutzung der Sonnenenergie

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und –konzeption ermöglicht werden.

Freiburg, den 19.02.2019 HOF-FEU
 geändert 14.05.2019
 24.09.2019
 18.01.2022

Ettenheim, den



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

.....
 Planer

.....
 Metz, Bürgermeister

