



## **GEMEINDE SCHUTTERWALD**

Ortenaukreis

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kirchfeld Ost" 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 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 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 01.12.2005 (GBl. S. 705)

## 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 (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

#### 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.

Bei der Berechnung der GRZ müssen Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen nicht in Anrechnung gebracht werden.

##### b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

Bei der Berechnung der GFZ müssen Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen nicht in Anrechnung gebracht werden.

##### c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

Bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe ist zudem der Ausbau der Dachspitze als 2. Dachgeschoss zugelassen.

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

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

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Bei einem Pultdach oder einem Halbtonnendach gilt für die niedrigere Wandhöhe das Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe und für die höhere Wandhöhe das der zulässigen Firsthöhe.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Planstraße heranzuziehen.

Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Als unterer Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein, Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.

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

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

Bauweise E 1:

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Bauweise E 2:

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird. Der Versatz der Doppelhaushälften darf maximal 1,50 m betragen.

Gegenstand der 1. Änderung:

#### **Abweichende Bauweise a:**

Es ist eine Kettenhausbebauung festgesetzt. Es muss dabei an eine seitliche Grundstücksgrenze (im Nordosten oder Südwesten), sofern das im zeichnerischen Teil ausgewiesene Baufenster dies zulässt, angebaut werden. Die seitlichen Grenzbereiche zwischen den Gebäuden sind durch Grenzgaragen so zu schließen, dass innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in der Erdgeschosszone eine lückenlose, durchgehend geschlossene Bebauung entsteht.

Ausnahmsweise sind hier auch Doppelhäuser zulässig, d.h. die Reihenfolge der Kettenhausbebauung Haus-Garage-Haus kann, wenn die Grundstücksgrenzen es erfordern, unterbrochen werden durch die Reihenfolge Haus-Haus-Garage.

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

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

Die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind frei wählbar.

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Garagen, Carports und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

II.6.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 5,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Mindestmaße beziehen sich jeweils auf Vorderkante Dachvorsprung.

II.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

II.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen 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.9 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II.9.1 Im Bereich des Pflanzstreifens im Osten und Süden der Bebauung (siehe textliche Festsetzung Ziffer II.14.1) ist eine Zufahrt nur über die im zeichnerischen Teil eingezeichnete Grundstückszufahrt zulässig. Die Lage der Zufahrt kann geringfügig verschoben werden. Sie darf eine maximale Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

II.9.2 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.10.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II.10.2 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 3,00 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.11 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsanlage in Form eines zugelassenen Betonfertigteils vorzusehen, das als Zisterne mit Boden (Speichermöglichkeit, s. u.) oder ohne Boden auszubilden ist und mit einem speziellen Substrat zu füllen ist. Es dürfen nur Substrate verwendet werden, die die in der vom Land Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz, herausgegebenen „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ unter Ziffer 3.8.6 (Stand: Mai 2005) genannten Anforderungen erfüllen.

Das Regenwasser ist zunächst über den Erdfilter, der aus dem speziellen, zugelassenen Substrat besteht, zu filtern. Das gefilterte Wasser ist dann über ein Drainagevlies und entsprechenden Sickerraum sowie einen hydraulischen Anschluss in den durchlässigen Untergrund zu versickern.

Alternativ kann das gefilterte Wasser unter dem Drainagevlies in einem Behälter auch gesammelt und als Nutzwasser verwendet werden. Falls der Speicher voll ist, fließt das Wasser dann über Öffnungen am Behälter in den Untergrund.

Um eine ausreichende Versickerung zu ermöglichen, ist der Behälter am Behälterrand und am Behälterboden mit ausreichendem Kies-Sand zu verfüllen. Ebenso ist ein hydraulischer Anschluss an den durchlässigen Untergrund herzustellen. Nach überschlägigen Berechnungen ist bei einem  $k_f$  – Wert von 0,0005 m/s für eine angeschlossene Fläche von ca. 150 bis 200 m<sup>2</sup> Dach- und Hoffläche eine Sickerfläche unter dem Boden-substrat bzw. Behälter von 6,0 m<sup>2</sup> pro Grundstück erforderlich.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK 138 (in der jeweils aktuellen Fassung) zu planen, zu errichten und zu betreiben. Ein eventuell erforderlicher Notüberlauf hat schadlos zu erfolgen. Ergänzend dazu ist die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ vom Land Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz (Stand Mai 2005), zu berücksichtigen.

Die genaue Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlagen ist jeweils im Entwässerungsgesuch vorzunehmen.

## II.12 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II.12.1 Im zeichnerischen Teil ist auf dem Flurstück 7376 eine private Grünfläche als Immissionsschutzstreifen ausgewiesen.

II.12.2 In dieser als Immissionsschutzstreifen ausgewiesenen privaten Grünfläche dürfen nur Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden, die auch zur Verwendung in Hausgärten zugelassen sind.

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

II.13.1 Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten. Carports und Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nach Lage und Anzahl nicht der Zweckbestimmung der Fläche entgegenstehen.

Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb im zeichnerischen Teil angegeben.

II.13.2 Die mit GR, FR und LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten und von Bebauung sowie Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten. Die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts kann an die neuen Grundstücksgrenzen angepasst werden. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb im zeichnerischen Teil angegeben.

II.13.3 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### II.14.1 **Flächiges Pflanzgebot**

Zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft und aus Immissionsschutzgründen ist entlang der Planstraße 1 (Süd- und Ostgrenze der Bebauung) gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil ein 3 m breiter Pflanzstreifen unter Verwendung einheimischer Sträucher anzulegen. Bei Pflanzgrößen von 2 mal verschulten Sträuchern bei einer Höhe von 125-150 cm sind je 1,5 m<sup>2</sup> 1 Strauch zu pflanzen. (s. Pflanzliste A unter Ziffer VI). In diese Pflanzung ist je Grundstück jeweils ein Obsthochstamm mit schwach wachsender Unterlage, min. Stammumfang 12 -14 cm zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind Apfelbäume zu verwenden, wobei alte Kultursorten verwendet werden müssen (s. Pflanzliste B unter Ziffer VI).

Die Pflanzlisten können durch gleichwertige Bäume und Sträucher ergänzt werden.

Die Hecke mit den Obstbäumen ist durch den Erschließungsträger, die Fa. Brenzinger, Freiburg, nach Abschluss der Bauarbeiten, in den Pflanzzeiten im Herbst/Winter durchzuführen. Die Pflege und die Verpflichtung zur Erhaltung der Pflanzung und Nachpflanzung bei Abgang, gehen nach der Fertigstellungspflege (nach dem 2. Austrieb) in die Verantwortung der anliegenden Grundstückseigentümer über.

Die Baumscheiben für die Obstbäume sind mit einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> zu bemessen und von Sträuchern frei zu halten.

Der Pflanzstreifen darf im Bereich der im zeichnerischen Teil eingezeichneten Grundstückszufahrt für eine Zufahrt unterbrochen werden. Siehe hierzu textliche Festsetzung Ziffer II.9.1.

#### II.14.2 **Pflanzgebot Einzelbäume auf Privatgrundstücken**

Entlang der Planstraße 1 West (Zufahrt von der Straße „Im Kirchfeld“) und Planstraße 2 ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste C (siehe Ziffer VI) zu pflanzen. Die Bäume sind auf den Privatgrundstücken in einem Abstand von ca. 1,5 m zur Hinterkante des Bordsteins anzuordnen. Sie sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> zu bemessen und vor Überfahrt zu sichern.

Bei ausreichendem Pflanzraum können auch Obstbäume aus der Pflanzliste B (siehe Ziffer VI) verwendet werden.

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

#### II.14.3 **Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken**

Die privaten Grundstücke sind mit überwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste A (siehe Ziffer VI) zu bepflanzen.

Maximal 10 % der gepflanzten Sträucher dürfen aus immergrünen Arten bestehen.

#### II.14.4 **Belagsflächen**

Die oberirdischen freien Stellplätze auf privaten Flächen, Zugänge und grundstückseigene Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit (Rasen-) Fugen oder porenoffene Pflastersteine.

Das dennoch oberflächlich abfließende Wasser von diesen Flächen ist auf den privaten Grünflächen zu versickern oder der Versickerungsanlage auf dem Grundstück zuzuführen.

#### II.14.5 **Dachbegrünung**

Dächer mit einer Dachneigung von < 10% sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

#### II.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

II.15.1 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.15.2 Die zur Herstellung der Straßen- und Fußwegefassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.



II.15.3 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.16 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die Sockelhöhe ist so zu wählen, dass die bauliche Anlage nicht unterhalb des mittleren Grundwasserstands liegt.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands 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.

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

Siehe auch Ziffer IV.1.1.

II.17 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 unter den Ziffern II.14.1 bis II.14.5 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

### III. Bauordnungsrechtlicher Teil

#### III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Es sind bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe alle Dachformen, ausgenommen von Flachdächern, zugelassen.

III.1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude ist auf 20 - 45° festgesetzt.

III.1.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mindestens 32° bis maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte ab einer Dachneigung von mindestens 32° bis maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss jeweils mindestens 1,50 m betragen.

III.1.4 Zwischen den Gauben und dem First müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen.

- III.1.5 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.
- III.1.6 Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.  
Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

### III.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer III.1.1 und III.1.2 vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden.

**Hinweis:** Ist eine Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung geplant, muss gewährleistet sein, dass die andere Doppelhaushälfte ohne Mehraufwand einen Keller errichten kann.

### III.3 Dachgestaltung von Garagen

Die Dachform von Garagen ist frei wählbar.

### III.4 Garagen und Stellplätze

- III.4.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.
- III.4.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze auszuweisen.

### III.5 Einfriedigungen

- III.5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,20 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig.
- III.5.2 Tote Einfriedigungen, die keine Stützmauern sind, sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m.
- III.5.3 Falls als Einfriedigungen Hecken gewählt werden, sind vorzugsweise heimische Laubgehölze aus Pflanzliste D (siehe Ziffer VI) zu wählen.

### III.6 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützwände

Aufschüttungen, 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. Dies gilt auch zu angrenzenden Straßengrundstücken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

### III.7 Antennen-Anlagen

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist eine Antennen-Anlage zulässig.

## IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

### IV.1.1 Grundwasser

Das Geländeniveau liegt gemäß der topografischen Vermessung auf ca. 150,00 bis 150,50 m + NN.

Die genauen Werte der Grundwasserstände lassen sich aus der Kartierung der „Grundwasserverhältnisse im Großraum Neuried“ der Wasserwirtschaftsverwaltung Baden-Württemberg entnehmen. Im Plangebiet liegt der mittlere Grundwasserstand bei ca. 147,25 m + NN. Der höchste, bisher beobachtete Grundwasserstand beträgt ca. 148,25 m + NN.

Die festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe ermöglicht eine Sockelhöhe von maximal 1,40 m über Oberkante Straßenachse. Dieses Maß reicht aus, dass das Kellergeschoss oberhalb des mittleren Grundwasserstands liegen wird. Wird eine kleinere Sockelhöhe gewählt, muss gegebenenfalls auf die Ausbildung eines Kellergeschosses verzichtet werden.

Siehe hierzu auch Ziffer II.16.

### IV.1.2 Wassergefährdende Stoffe

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.1.3 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.1.4 Altlasten

Im Umfeld dieses Bebauungsplans ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, eine altlastverdächtige Fläche bekannt. Hierbei handelt es sich um den Altstandort „Tankstelle ESSO Braun“, Flst. Nr. 4188, Obj.Nr. 02557. Dieses liegt jedoch ca. 90 m nördlich des Plangebiets, außerhalb des Geltungsbereichs.

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.1.5 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 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 zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Bei der kleineren Teilfläche unter Glas, bei der vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ein erhöhter, aber unter den Vorsorgewerten der BBodSchV liegender Zinkgehalt festgestellt wurde (siehe Schreiben des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 12.05.2005), ist sicher zu stellen, dass der entsprechende humose Oberboden („Mutterboden“) im Zuge der späteren Bebauung nicht auf außerhalb des Wohngebiets gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen verwertet wird.
- 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.
- 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 Geotechnik

Unter örtlicher Auffüllung und Decklehm stehen tragfähige Niederterrassenschotter an. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

#### IV.3 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich 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 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar Kollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden, sofern der Bebauungsplan die erforderlichen Randbedingungen (z. B. Gebäudeausrichtung) schafft.

#### V.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

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

### VI. Pflanzlisten

#### Pflanzliste A:

Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Coryllus avellana (Haselnuss)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
 Rosa canina (Hundsrose)  
 Rosa gallica (Essigrose)  
 Rosa rubiginosa (Weinrose)  
 Sambucus nigra (Holunder)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzliste B (Obstbäume Hochstamm):

Bohnapfel  
 Coulons Renette  
 Graue franz. Renette  
 Schöner aus Boskop  
 Winterrambour

Pflanzliste C:

Acer campestre „Elsrijk“ (Kegel – Feldahorn)  
 Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Rot - Dorn)  
 Crataegus lavalley "Carrierei" (Apfel - Dorn)  
 Liquidambar styraciflua (Amberbaum)  
 Prunus avium Plena (Gefüllte Vogelkirsche)  
 Prunus serrulata (Mahagoni – Kirsche)  
 Pyrus calleriana Chanticleer (Chinesische Birne)

Pflanzliste D (Hecken als Einfriedigungen):

Acer campestre (Feldahorn)  
 Carpinus betulus (Hainbuchen)  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)

Offenburg /

 Ausgefertigt: 16. Juni 2009  
 Schutterwald, den .....

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



*Kerstin Stern*  
 Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
 Freie Stadtplanerin VDA

*Jürgen Oßwald*  
 Jürgen Oßwald  
 Bürgermeister



Projektplanerin:  
 Maike List,  
 Stadtplanerin