



GEMEINDE SCHUTTERWALD Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Die Hurst"

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 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) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

b) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Anlagen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

c) Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Siehe hierzu Ziffer II.5.

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 festgelegt.

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

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

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

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

- I: 1 Vollgeschoss
- II: 2 Vollgeschosse
- II (I+ID): 2 Vollgeschosse, davon muss das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
- III (II+ID): 3 Vollgeschosse, davon muss das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

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

- a) Für den Planbereich innerhalb des WA ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.
- b) Für den Planbereich innerhalb des MI ist eine offene Bauweise festgesetzt.

II.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.

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

II.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen ist die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche.

II.4.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf. 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, wobei auch hier der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf.

II.5 Flächen für den Gemeinbedarf / Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil steht diese Fläche der Feuerwehr zur Verfügung.

II.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 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.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für Hochstämme ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

II.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die im Plangebiet liegenden Trafostationen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

II.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.8.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegenstehen.

II.8.2 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.

Festsetzung Ziffer II.6 bleibt hiervon unberührt.

II.9 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 von den zuständigen Behörden 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, welche 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 m² Dach- und Hoffläche eine Sickerfläche unter dem Bodensubstrat bzw. Behälter von 6,0 m² 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.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II.10.1 Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“) ausgewiesen.

II.10.2 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Abweichend hiervon sind Zufahrten in der erforderlichen Breite zulässig.
Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen genießen in vorhandenem Umfang Bestandsschutz.

II.10.3 Die privaten Grünflächen sind zum Straßenraum hin als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten.

II.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.11.1 Die oberirdischen freien Stellplätze auf privaten Flächen, Zugänge und grundstückseigene Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, 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.11.2 Es wird *empfohlen*, flache und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

II.12 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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 befürchten ist.

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

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Die zulässige Dachform wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

III.1.2 Die zulässige Dachneigung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

III.2 Garagen und Stellplätze

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

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

III.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 0,80 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig. Lebende Einfriedigungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen; Zäune und Mauern dürfen auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Für Einfriedigungen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen.

III.4 Antennen-Anlagen

Je Gebäude 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

Höchster Grundwasserstand: 148,00 m +NN
Mittlerer Grundwasserstand: 146,50 m +NN

Das Geländeniveau liegt gemäß Angaben der Gemeinde im Durchschnitt auf ca. 149 m + NN. Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung und bereits existierenden Erschließung ist die Auffüllung der Grundstücke begrenzt.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 1,30 m unter dem durchschnittlichen Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (zwischen den niedrigsten und den mittleren bekannten Grundwasserständen) grundsätzlich nicht zulässig, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Zwischen den höchsten und den mittleren bekannten Grundwasserständen ist das Bauen erlaubt. Dabei sind negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet werden

oder es werden zusätzliche bauliche Maßnahmen wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebsicherung erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die unter dem mittleren Grundwasserstand zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

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

IV.1.4.1 Im Bereich des Planungsgebiets sind dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – eine kommunale Altablagerung und eine altlastverdächtige Fläche bekannt:

- 1.) Kommunale Altablagerung „Die alte Hurst“, Vogesenstraße, Flst.Nr. 830/16; 7906; 7913; 7912; 830/78; 830/85; 830/15; 830/14; 830/13 und 830/12; Obj.Nr. 00736.

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige ca. 1,5 m tiefe Lehmgrube, die von 1965 bis 1970 mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt wurde. Das Gesamtvolumen wird auf ca. 10.000 m³ bei einer Fläche von ca. 7.400 m² geschätzt.

Die Altablagerungsfläche ist heute zum größten Teil überbaut bzw. wird als öffentliche Grünfläche genutzt. Sie wurde nach Durchführung einer Historischen Erkundung bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 20.07.1993 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf dem Beweismiveau BN 1 hinsichtlich des Schutzguts „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

- 2.) Altstandort „Gebrauchtwagen Eschbach“, Waldstraße 16, Flst.Nr. 6254; Obj.Nr. 2579.

Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Gebrauchtwagenhandel, wobei nebenberuflich auch Reparaturen in einer Garage durchgeführt wurden. Die altlastenrelevante Nutzung wurde von 1968 – 1975 durchgeführt. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einer Garage und einem Schopf bebaut.

Der Altstandort „Gebrauchtwagen Eschbach“ wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtigter Flächen im Ortenaukreis“ erhoben. Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 25. Februar 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf dem Beweismiveau BN 0 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ der vorgenannten Alt-
ablagerung (siehe Nr. 1) und des vorgenannten Altstandorts (siehe Nr. 2)
bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke,
kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von be-
wertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu
entscheiden ist.

Für den Altstandort und die Altablagerung besteht grundsätzlich eine wei-
tergehende bauleitplanungsrechtliche Ermittlungspflicht. Im vorliegenden
Fall sind auf den betroffenen Grundstücken weitere Maßnahmen nach Ein-
schätzung des Landratsamts Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und
Bodenschutz – nur dann erforderlich, wenn bewertungsrelevante Sachver-
haltsänderungen (z. B. Tiefbaumaßnahmen, Umnutzungen, ...) geplant
sind.

**Bauanträge, welche die Altablagerung „Die alte Hurst“, Flst.Nr. 830/16;
7906; 7913; 7912; 830/78; 830/85; 830/15; 830/14; 830/13 und 830/12
sowie den Altstandort „Gebrauchtwagen Eschbach“, Flst.Nr. 6254,
betreffen, sind daher dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Was-
serwirtschaft und Bodenschutz – zur fachtechnischen Prüfung und
Stellungnahme vorzulegen.**

- IV.1.4.2 Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen
und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...)
wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirt-
schaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten.
Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzu-
stellen.
- IV.1.4.3 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen
oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausge-
schlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde
zu melden.

IV.1.6 Bodenschutz

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

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

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände 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 gewerblich genutzten 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 Auffüllungs-

material 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 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.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Schutterwald, den

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

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

.....
Jürgen Oßwald
Bürgermeister

Projektplanerinnen:
Maike List, Nicole Yavuzcan
Stadtplanerinnen