



## GEMEINDE SCHUTTERWALD

---

### Bebauungsplan „Feiße Bündt“



### Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## Inhalt

1.	Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans .....	1
2.	Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften.....	1
3.	Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften.....	1
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
A1	Art der baulichen Nutzung .....	2
A2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
A3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen .....	3
A5	Grundstücksgrößen .....	3
A6	Anzahl von Wohnungen.....	3
A7	Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.....	3
A8	Verkehrsflächen.....	3
A9	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, hier: Sichtfelddreieck.....	4
A10	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	4
A11	Umgang mit Niederschlagswasser.....	4
A12	Öffentliche und private Grünflächen.....	5
A13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
A13.1	Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen .....	5
A13.2	Bäume in öffentlichen Grünflächen .....	5
A13.3	Begrünung von Privatgrundstücken .....	6
A14	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
A14.1	Dachbegrünung.....	6
A14.2	Versiegelungsgrad .....	6
A14.3	Sicherung des Oberbodens .....	6
A14.4	Außenbeleuchtung .....	6
A14.5	Schutz von Kleintieren .....	6
A14.6	Dachdeckung .....	6
A14.7	Räumung des Baufensters außerhalb der Vogelbrutzeit.....	7
A15	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen.....	7
A16	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	7
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
B1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	8
B1.1	Dachdeckungen .....	8
B1.2	Dachform, Dachneigung .....	8
B2	Stellplatzanzahl.....	8
B3	Aufschüttungen auf Baugrundstücken .....	8
B4	Niederspannungsfreileitungen .....	8
B5	Ordnungswidrigkeiten .....	8

---

<b>C</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>9</b>
	C1 Umsetzung der Maßnahmen.....	9
	C2 Bodenfunde und Denkmalschutz .....	9
	C3 Versorgungsleitungen.....	9
	C4 Umgang mit Regenwasser / Versickerung .....	9
	C5 Unterirdische Gebäudeteile / Baugrund .....	12
	C6 Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg .....	12
	C7 Pflanzenschutzmittel.....	13
	C8 Altlasten und Bodenschutz .....	13
	C9 Auffüllungen.....	13
	C10 Gewässerschutz .....	14
<b>D</b>	<b>Pflanzliste</b> .....	<b>15</b>

## 1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.06.2013 I 1548\*
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013 I 1548\*
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509\*
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 07.08.2013 I 3154\*
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 76 G v. 07.08.2013 I 3154\*
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 13.12.2005 (GBl. 2005, 745), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 449, 471)\*
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. 2013, 389)\*
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) \*

## 2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)\*

## 3. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung Teil 1
- Begründung Teil 2 - Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung (*wird nach Satzungsbeschluss ergänzt*)

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone dargestellt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

(1) Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen.

Ausnahme können zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(2) Im Mischgebiet (MI) gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone dargestellt.

(1) Als Grundflächenzahl (GRZ) im WA wird max. 0,4 festgesetzt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) im MI wird max. 0,6 festgesetzt.

(2) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7 m. Sie wird gemessen bei Flachdächern an der Oberkante Dachhaut bzw. Attika, bei Pultdächern und Satteldächern ist es der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der aufgehenden Wand an der niedrigsten Gebäudekante.

- (3) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m. Sie wird gemessen an der Oberkante des Firstes bzw. an der höchsten Gebäudekante.
- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Flachdächer beträgt 7 m. Sie wird gemessen an der Oberkante Dachhaut bzw. Attika.
- (5) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante).
- (6) Der Bezugspunkt wird in Mitte der Gebäudegruppe bzw. bei Einfamilienhäusern in Mitte des Gebäudes senkrecht zur Bordsteinkante bzw. Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche ermittelt.

### **A3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist dem Planteil zu entnehmen.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Planteil mit Hilfe von Baugrenzen dargestellt.
- (3) Die Stellung der baulichen Anlagen wird bei Sattel- und Pultdächer durch den Eintrag des zulässigen Firstverlaufs im Planteil durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

### **A5 Grundstücksgrößen**

§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 250 qm, die maximal zulässige Größe für Baugrundstücke auf 720 qm begrenzt.

### **A6 Anzahl von Wohnungen**

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Auf dem jeweiligen Baugrundstück sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig.

### **A7 Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen**

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO

- (1) Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten.

### **A8 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg) ist lediglich nachrichtlich dargestellt und nicht Gegenstand der Festsetzung.

- (2) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planteil Pflanzinseln als Verkehrsgrün festgesetzt. Der jeweilige Standort und die Größe der Pflanzinseln dürfen von dem Planteil abweichen; die Anzahl der Pflanzinseln sind mindestens einzuhalten.

## **A9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, hier: Sichtfeld-dreieck**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Bereich des Sichtdreiecks im Einmündungsbereich zur Hauptstraße (siehe Plan-darstellung) sind Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständi-gen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Be-wuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und Lichtsignalgeber sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

## **A10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend des Planteils wird südlich des Planteils entlang der privaten Grünflä-che als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## **A11 Umgang mit Niederschlagswasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

### Regenwasserbeseitigung auf privaten Grundstücksflächen

- (1) Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen oder zu versickern. Zur Gewährleistung der Versicke-rung sind die im Gebiet anstehenden, nicht versickerungsfähigen, rund 2,5 m mächtigen, bindigen Deckschichten zu durchstoßen. Es dürfen nur Versicke-rungsanlagen eingesetzt werden, die eine schadlose Versickerung nachweis-lich sicher und dauerhaft gewährleisten (z.B. Versickerung über 30 cm belebte Bodenschicht). Entsprechende Hinweise und eine Systemskizzen sind unter C4 wiedergegeben. Die zeitweise hohen Grundwasserstände sind hierbei zu beachten. Eine Notentlastung in das öffentliche Entwässerungssystem ist nur in begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung mit dem Abwasserzweck-verband zulässig. Die Nutzung als Brauchwasser soll nur in Bereichen erfol-gen in denen dies hygienisch unbedenklich ist. Hierbei sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung insbesondere die Anzeigepflicht nach §13 zu beach-ten. Die Hinweise in Abschnitt C4 sind zu beachten.

### Regenwasserbeseitigung auf öffentlichen Flächen:

- (1) Das Niederschlagswasser aller befestigten öffentlichen Flächen ist oberflä-chennah in die Versickerungsmulden der öffentlichen Grünflächen einzuleiten und dort zu versickern.
- (2) Baumstandorte innerhalb der Versickerungsmulden sind erhöht herzustellen. Alternativ ist durch technische Einbauten ein Überstauen der Baumstandorte zu verhindern.
- (3) Für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schüt-zen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen ist unzulässig.

- (4) Versickerungsmulden sind mit geringen Böschungsneigungen (max. 1:2) naturnah auszubilden, jedoch so zu bemessen, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe und somit Belüftung und Versickerungsfähigkeit des Bodens zerstört.

## **A12 Öffentliche und private Grünflächen**

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- (1) Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.
- (2) Die private Grünfläche ist im Bereich des Sichtdreiecks im Einmündungsbereich zur Hauptstraße (siehe Planteil) Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs (wie z.B. Hecken) freizuhalten. Bäume sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

## **A13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

### **A13.1 Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen**

- (1) Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß Planteil Laubbäume zu pflanzen, siehe hierzu die Pflanzliste im Teil D.
- (2) Der jeweilige Baumstandort darf von dem Planteil abweichen, die Anzahl der Bäume ist mindestens einzuhalten.

### **A13.2 Bäume in öffentlichen Grünflächen**

- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planteil Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen (siehe dazu Pflanzenliste Kap. D).
- (2) Die Lage der Baumstandorte darf vom Planteil abweichen, die Anzahl der Bäume ist mindestens einzuhalten.



### **A13.3 Begrünung von Privatgrundstücken**

- (1) Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Teil D zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) zu erfolgen.
- (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (siehe dazu Pflanzliste im Teil D).

### **A14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

#### **A14.1 Dachbegrünung**

Hauptgebäude mit flachgeneigten Dächern bis 15 ° Dachneigung sind mit einer Substratschicht von mind. 5 cm zu begrünen.

#### **A14.2 Versiegelungsgrad**

Befestigte Flächen in den öffentlichen Grünflächen und auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Unter-/Oberbau und Belag zu versehen (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster, o.ä.).

#### **A14.3 Sicherung des Oberbodens**

- (1) Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden (Wiedereinbau in Grünflächen).
- (2) Es dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden. Bei längerer Lagerung ist eine Zwischenbegrünung anzulegen.

#### **A14.4 Außenbeleuchtung**

Als Leuchtmittel für alle Anlagen zur Außenbeleuchtung sind Insekten schonende, nach unten strahlende Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten (wie z.B. LED in insektendichten Gehäusen, Natriumdruckdampflampen etc.) zulässig. Es dürfen nur Planflächenstrahler verwendet werden, die nach unten abstrahlen.

#### **A14.5 Schutz von Kleintieren**

Zäune sollen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig. Die Zaunanlage ist aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.

#### **A14.6 Dachdeckung**

Dachdeckungen und Dachinstallationen (wie z. B. Dachrinnen, Fallrohre, Blechabdeckungen etc.) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

Als Alternative können z.B. Aluminium, Edelstahl oder Kunststoffe verwendet werden.

**A14.7 Räumung des Baufensters außerhalb der Vogelbrutzeit**

Für die betroffene Fauna wichtige Strukturen für die Fortpflanzung (hier: Gehölze) sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen, also von Anfang Oktober bis Ende Februar.

**A15 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Anlagen zur erschließungstechnischen Ver- und Entsorgung (Wasser, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation etc.) sind nur unterirdisch zulässig. Regenwasser ist von dieser Regelung ausgenommen (siehe auch A11 Umgang mit Niederschlagswasser).

**A16 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden keine Ausgleichsflächen im Geltungsbereich festgesetzt, sondern Ökopunkte in Anspruch genommen, siehe Begründung Kap. 4.4.11.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**

### **B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **B1.1 Dachdeckungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zur Eindeckung von geneigten und nicht begrüntem Gebäudedächern sind Ziegel-, ziegelähnliche oder Betondachsteine in gedeckten Farbtönungen zu verwenden. Reflektierende oder blendende Materialien sowie Faserzement sind als Dachdeckung unzulässig.

#### **B1.2 Dachform, Dachneigung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Für Einzelhäuser gilt: Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig.

Für Doppelhäuser gilt: Sattel- und Pultdächer sind zwingend mit einer Dachneigung von 40° bei eingeschossigen Gebäuden und 35° bei zweigeschossigen Gebäuden zu erstellen.

(2) Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **B2 Stellplatzanzahl**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Für Wohnungen sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Ein Pkw-Aufstellbereich im Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche darf für die Stellplatzermittlung herangezogen werden.

### **B3 Aufschüttungen auf Baugrundstücken**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Direkt an den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen über Straßenniveau nicht zulässig. Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen nur bis max. 0,50 cm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen an Terrassen. Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante)

### **B4 Niederspannungsfreileitungen**

§ 74b Abs. 1, Nr. 5 LBO

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig (s. auch A15 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen)

### **B5 Ordnungswidrigkeiten**

§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

## **C Hinweise**

Die in den Hinweisen genannten technischen Regelwerke sind bei der Gemeinde einsehbar.

### **C1 Umsetzung der Maßnahmen**

Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen sowie die eingetragenen Wegeverbindungen und Park-/ Stellplatzaufteilungen sind als Prinziplösungen aufzufassen, die den Mindestumfang angeben, der Lage nach aber nicht verbindlich festgesetzt werden. Details sind in der Freiflächen- bzw. Entwurfsplanung festzulegen.

### **C2 Bodenfunde und Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

### **C3 Versorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung des vom Versorgungsunternehmen vorgegebenen Abstandes zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger gem. DIN 18920 und RAS-LGL 4 (Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen) zu errichten.

### **C4 Umgang mit Regenwasser / Versickerung**

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Eine Notentlastung in das öffentliche Entwässerungssystem ist nur in begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Notentlastung in das öffentliche Entwässerungssystem für die befestigten Flächen die gemäß Abwassersatzung festgelegten Regenwassergebühren fällig werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen bewachsene Mutterbodenschicht oder über ein von seiner Reinigungswirkung gleichwertiges Substrat erfolgen.

Die Versickerungsanlage muss den Stand der Technik erfüllen. Bei der Planung und Bemessung der Versickerungsanlage sind v. a. das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und die in Baden-Württemberg anzuwendenden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu beachten.

Bis auf 2 bis 2,5 m Tiefe sind die im Gebiet vorgefundenen Bodenschichten zum Teil nur sehr gering wasserdurchlässig. Für die Versickerung von Niederschlagswasser muss daher das über eine belebte Bodenschicht vorgereinigte Wasser in die Schichten des tieferen Untergrundes geleitet werden. Das Material für die Durchleitungszone sollte eine Durchlässigkeit zwischen  $k_f = 10^{-3}$  m/s und  $k_f = 10^{-4}$  m/s auf-

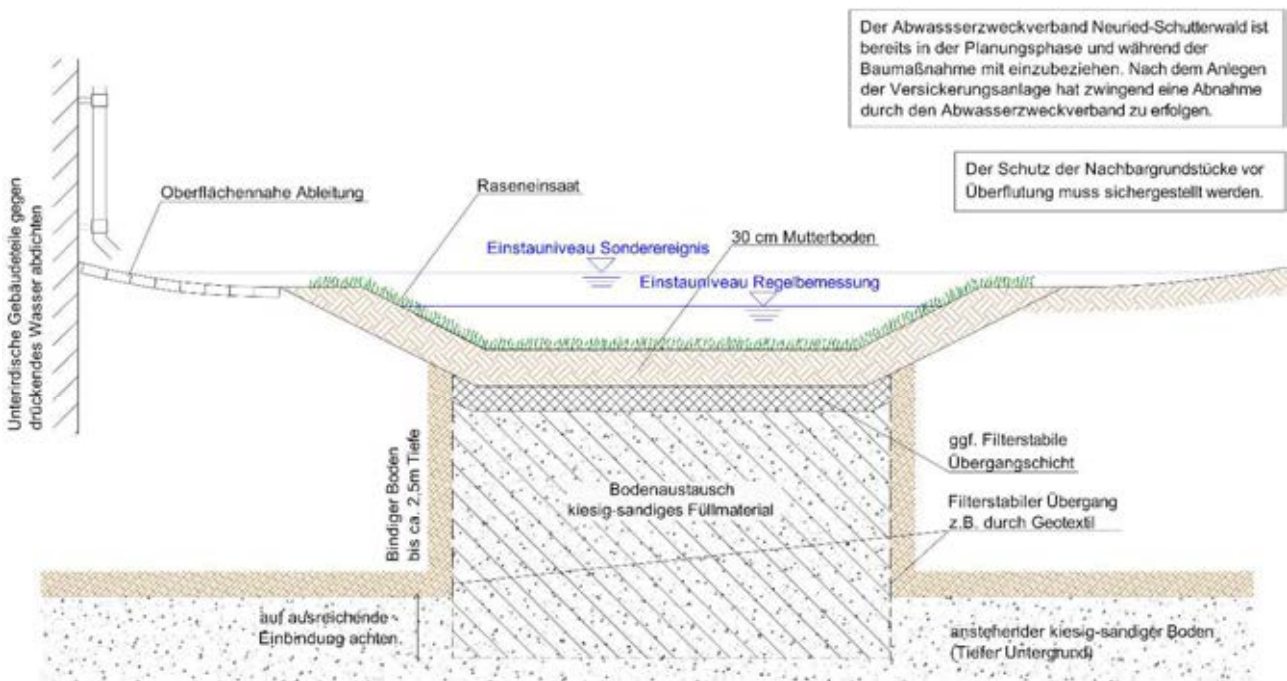
weisen. Anhand von Bodenproben wurde die Durchlässigkeit des tieferen Untergrunds mittels Sieblinie bestimmt. Hier wurden Bodendurchlässigkeiten von  $k_f = 4 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  bis  $6,4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  ermittelt. Für eine Vordimensionierung einer Versickerungsanlage können diese Durchlässigkeitsbeiwerte des tieferen Untergrundes verwendet werden. Im Zweifelsfall muss ein vor Ort durchgeführter Versickerungsversuch durchgeführt werden.

Als mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) gibt das Bodengutachten einen Wert von ca. 147,62 m+NN an. Neben diesem Wert sind auch die zeitweise höheren Grundwasserstände bei der Auslegung der Versickerungsanlage zu beachten.

Bei benachbarten Bauvorhaben (Mörburghalle oder Neubaugebiet Kirchfeld Ost) wurden Versickerungsanlagen bei vergleichbaren Randbedingungen erstellt, die seit längerem gut funktionieren.

Vorzugsweise sind Versickerungsanlagen vorzusehen, die mit einem speziellem Substrat gefüllt sind (z. B. Eco Bodenfilter, Fa. Müller oder Terra-Regenspeicher, Fa. Mall). Das Regenwasser wird zunächst über den Erdfilter gefiltert, der aus diesem von Seiten der Genehmigungsbehörden statt des Mutterbodens zulässigen Substrat besteht. Das Substrat ermöglicht eine robuste Bepflanzung und ist unempfindlich gegen Verstopfen. Das bereits gefilterte Wasser wird i.d.R. über ein Drainagevlies über einen die schlecht durchlässigen Schichten überbrückenden Sickerraum (Durchleitungszone) aus Kies-Sand in den tieferen durchlässigen Untergrund abgeleitet.

### Skizze Versickerungsmulde



Der Abwasserzweckverband Neuried-Schutterwald ist bereits in der Planungsphase und während der Baumaßnahme mit einzubeziehen. Nach dem Anlegen der Versickerungsanlage hat zwingend eine Abnahme durch den Abwasserzweckverband zu erfolgen.

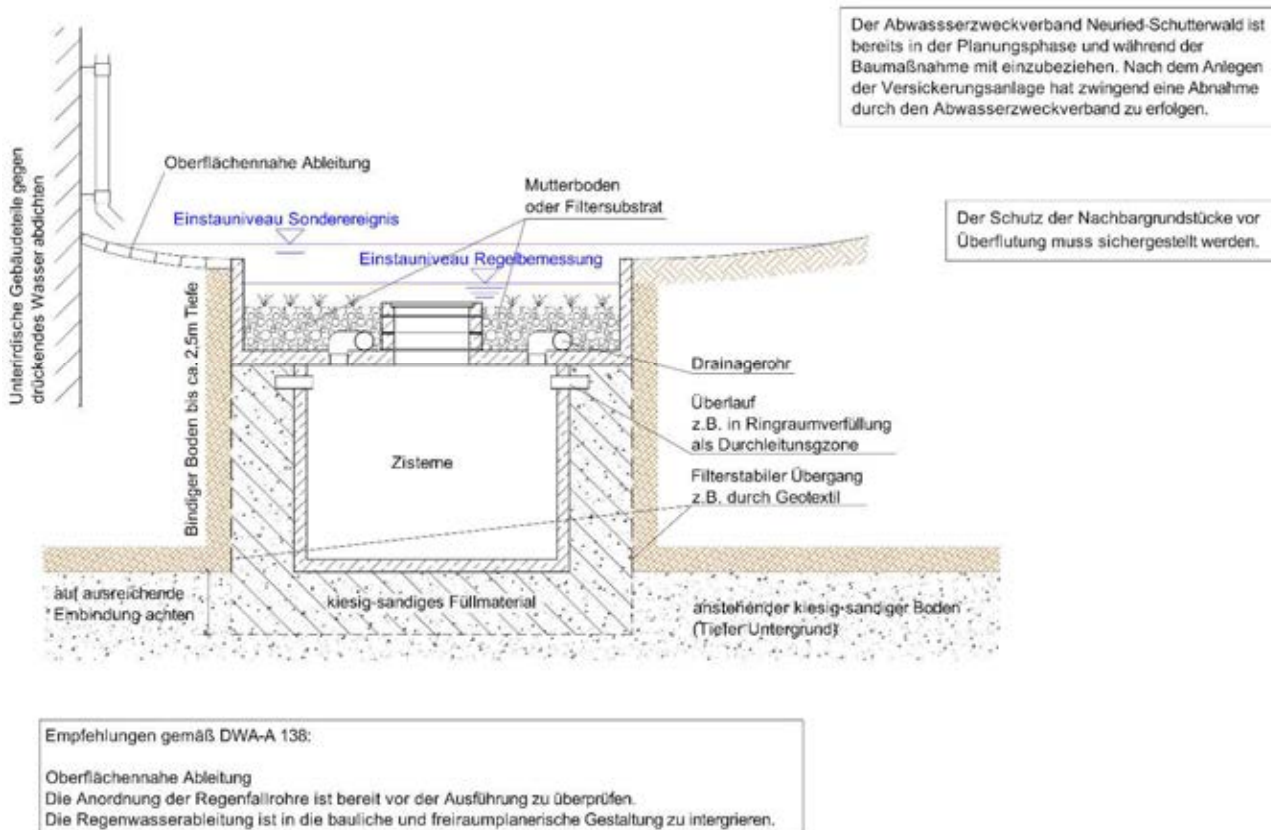
Der Schutz der Nachbargrundstücke vor Überflutung muss sichergestellt werden.

Empfehlungen gemäß DWA-A 138:  
 Oberflächennahe Ableitung  
 Eine Verdichtung der Versickerungsfläche ist während und nach der Bauphase strikt zu vermeiden!  
 Die Anordnung der Regenfallrohre ist bereit vor der Ausführung zu überprüfen.  
 Die Regenwasserableitung ist in die bauliche und freiraumplanerische Gestaltung zu integrieren.

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 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.

### Skizze Versickerung mit Zisterne



Nach überschlägigen Berechnungen ist bei den o.g. Durchlässigkeitsbeiwerten für eine angeschlossene Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> (Dach- und Hoffläche) eine Sickerfläche unter dem Bodensubstrat bzw. Behälter von mind. 20 m<sup>2</sup> bzw. mehr als 10% der angeschlossenen Fläche erforderlich. Hierbei ist eine Einbindung der Durchleitungszone von mindestens 50 cm in den tieferen durchlässigen Untergrund vorzusehen.

Um den Regenabfluss gering zu halten ist zu empfehlen die Hof- und Stellplatzflächen, sowie Garagenvorplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Nach derzeitigem Stand der Technik ist die Versickerungsanlage für 5-jährliche Ereignisse auszulegen. Ohne Notüberlauf sind darüber hinaus 20-jährliche Niederschlagsereignisse auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hier ist auch darauf zu achten, dass keine Überflutungsgefahr für benachbarte Grundstücke besteht. Der jeweilige Stand der Technik ist einzuhalten.

Genauere Angaben zur geplanten Versickerungsanlage sind in den Entwässerungsgesuchen anzugeben. Der Abwasserzweckverband Neuried-Schutterwald ist frühzeitig in die Planung der Grundstücksentwässerung einzubeziehen. Nach dem An-

legen der Versickerungsanlage hat zwingend eine Abnahme durch den Abwasserzweckverband zu erfolgen.

## C5 Unterirdische Gebäudeteile / Baugrund

Das gesamte Gelände wird aufgeschüttet und ist aufgrund seiner geologischen und hydrogeologischen Situation grundsätzlich bebaubar.

Gemäß einer hydrogeologischen Karte befindet sich der Grundwasserstand des Plangebietes zwischen 146 m ü. NN und 147 m ü. NN. In den beiden nachfolgenden Grafiken sind die amtliche Grundwassermessstellen 117/115-6, 118/115-0 und 120/115-0 mit den jeweiligen Messwerten verzeichnet.



	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
117/115-6	144,49 (am 09.09.1991)	145,50	146,46 (am 11.04.1983)
118/115-0	146,17 (am 06.09.1976)	147,07	148,49 (am 19.05.1970)
120/115-0	148,11 (am 22.10.2001)	149,15	151,24 (am 30.05.1983)

Aufgrund der schwankenden Grundwasserstände ist folgendes zu beachten:

Bei hohen Grundwasserständen kann es für unterirdische Bauteile zu drückendem Grundwasser kommen. Diese sind daher nach den anerkannten Regeln der Bautechnik gegen drückendes Wasser zu schützen.

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990, 22 U 203/89). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992, 5 U 249/91).

Anfragen zu Grundwasserständen können telefonisch oder schriftlich, per e-mail oder per Fax, an das Regierungspräsidium Freiburg gerichtet werden: Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau, Fachbereich Hydrogeologie, Albertstraße 5, 79104 Freiburg im Breisgau, Telefon 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029, e-mail: abteilung9@rpf.bwl.de.

## C6 Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

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 Bauvorhaben 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.

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

## **C7 Pflanzenschutzmittel**

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist außerhalb von Flächen, die landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden, untersagt, Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz-PflSchG, § 6 Abs. 2). Dies gilt insbesondere für Außenanlagen, wie z.B. Einfahrten, Wege, Terrassen usw., von denen Oberflächenwasser in die Versickerungsmulden abgeleitet wird.

## **C8 Altlasten und Bodenschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feiße Bündt“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - ein A-Fall (Ausscheiden und Archivieren) bekannt, Altstandort „Zimmerei Marzell Junker“, Flst-Nr. 325, Obj.-Nr. 02581. Auf der Grundlage der Erhebungsdaten wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 25. Februar 1997 bewertet und auf dem Beweinsniveau „BN 0“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte. Weiterer Handlungsbedarf aus Sicht der Altlastenbearbeitung besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Ortenaukreis zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen

## **C9 Auffüllungen**

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zu Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftes Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.



Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwendet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien wie z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

## **C10 Gewässerschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Etwa 600 m südlich des Gebietes ist das Wasserschutzgebiet (WSG) Schutterwald mit teilweise Zone II und III abgegrenzt.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu erfragen.

## D Pflanzliste

### Straßenbegleitende Bäume

Für die Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen werden folgende stand-  
ortheimische Arten empfohlen:

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petrea</i> )
Sommerlinde	( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )

Gemeinde Schutterwald, den .....

.....

Martin Holschuh

Bürgermeister