



## **STADT HASLACH**

Ortenaukreis

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum „Bebauungsplan im Bereich zwischen Hofstetter Straße und Goethestraße“ (Teilbereich des Gebiets „Schafsteg“)**

## **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- 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 28.07.2005 (GBl. S. 578)

## 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)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

##### b) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig: Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8, das sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO, das sind Vergnügungsstätten, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

#### 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 festgelegt.

Sind Grundstücke, die mit einer Reiheneinheit bebaut werden, kleiner als 250 m<sup>2</sup>, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 30% unter Einhaltung der Maximalhöhen zulässig.

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

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

Sind Grundstücke, die mit einer Reiheneinheit bebaut werden, kleiner als 250 m<sup>2</sup>, ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl bis maximal 30% unter Einhaltung der Maximalhöhen zulässig.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

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

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 bzw. zwischen bestehendem Gelände und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse bzw. von bestehendem Gelände bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

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

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

Für den Planbereich gilt:

- Offene Bauweise
- Einzelhausbebauung
- Hausgruppen
- Abweichende Bauweise: Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass eine Unterschreitung der gemäß LBO erforderlichen Grenzabstände zugelassen ist, sofern die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenzen dies ermöglichen.

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

II.5.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten. Bei einer Einzelhausbebauung sind Abweichungen bis maximal 15° zulässig.

II.5.2 Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

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

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

II.6.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Werden sie mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt, beträgt der Mindestabstand 5,00 m.

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

Im zeichnerischen Teil ist für den östlichen Planbereich durch Eintrag in die Nutzungsschablonen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

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

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld an der Straßeneinmündung Goethestraße / K 5358 zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht ist 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)
- Die Profilgestaltung der privaten Verkehrsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Flurstück Nr. 611/30).
- II.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- II.10.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegenstehen.
- II.10.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrunde gelegt. 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)
- II.11.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten, Zugänge und grundstückseigenen Wegflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder porenoffene Pflastersteine) angelegt werden.
- II.11.2 Auf jedem Grundstück, das neu bebaut wird, ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> zu errichten. Davon müssen mindestens 3 m<sup>3</sup> als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf ausgebildet werden. Der Drosselablauf in den Wasserkanal muss dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden.
- II.12 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft / für Hochwasserschutzanlagen / den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- II.12.1 Der vorhandene offene Wasserkanal ist im zeichnerischen Teil als Wasserfläche ausgewiesen.
- II.12.2 Das anfallende Oberflächenwasser von Grundstücken, die neu bebaut werden, muss in den Vorfluter abgeleitet werden.

II.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.1 Entlang dem Hofstetter Talbach ist im Bereich des Flurstücks Nr. 611/26 ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten (für die Bepflanzung des Flurstücks Nr. 611/26 siehe textliche Festsetzung unter Ziffer II.15.2).

Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Grünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verkehrsfreie Vorhaben gemäß LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen,
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Da die Sicherung des Hofstetter Talbachs durch beidseitige Ufermauern erfolgt, wird die Umsetzung des Gewässerrandstreifens erst bei Abgang der Mauer im Bereich des Flurstücks Nr. 611/26 erforderlich.

- 13.2 Die Außenbeleuchtung muss energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert werden.

II.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GR, FR, LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

II.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.15.1 Einzelgehölze

Auf Grundstücken, die neu bebaut werden, ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm (Qualität bei Laub-

gehölzen: Stammumfang mind. 16/18 cm) sowie ein heimischer Großstrauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

#### II.15.2 Flächenhaftes Pflanzgebot (Flurstücke Nr. 611/24 und 611/26)

Bei einer Bebauung der Flurstücke Nr. 611/24 und 611/26 ist entlang der östlichen Begrenzungslinie zum Hofstetter Bach gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil ein zwei Meter breiter Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu entwickeln (für Flurstück Nr. 611/26 siehe auch textliche Festsetzung unter Ziffer II.13.1). Innerhalb des Gehölzstreifens gepflanzte Einzelbäume und Großsträucher werden angerechnet. Mindestens 50% der Fläche sind zu bepflanzen.

#### **Pflanzliste**

##### Bäume:

Esche	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obsthochstämme Kultursorten aller Art

##### Sträucher:

Traubenkirsche	Prunus padus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Holunder	Sambucus nigra
Feld-Ahorn	Acer campestre

#### II.16 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

II.16.1 Flächen, deren Böden eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen aufweisen, sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet (Flurstück Nr. 611).

II.16.2 Zukünftige Erd- und Bauarbeiten innerhalb dieser Flächen sind durch einen Sachverständigen gutachterlich und in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu begleiten.

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 II.10, II.14, III.1.2, III.3.2 und III.6.2 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (20% der Gesamtmaßnahme: Aufwertung von Waldbereichen im Gewinn Urenwald) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden im Grünordnungsplan mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 3.6 definiert.

### III. Bauordnungsrechtlicher Teil

#### III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- III.1.1 Es sind Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m zulässig.
- III.1.2 Auf Flurstück Nr. 611/22 ist neben den zugelassenen Dachformen gemäß Ziffer III.1.1 ein Flachdach mit einer maximalen Größe von 120 m<sup>2</sup> zulässig. Es ist extensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Der Anteil der Terrasse darf jedoch maximal 50 % der Fläche betragen.
- III.1.3 Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden wird durch Eintragung in die Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt. Abgewinkelte Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz.

- III.1.4 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss jeweils mindestens 1,50 m betragen.
- III.1.5 Schleppgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.
- III.1.6 Zwischen den Dachaufbauten und dem First müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen. Bezogen auf die Außenwand müssen die Dachaufbauten mindestens 30 cm, horizontal gemessen, in das Gebäude versetzt werden.
- III.1.7 Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckung matte, seidenmatte oder engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in roten, rotbraunen, gedeckt grauen oder dunkelgrauen Farbtönen zu verwenden.  
Ausnahme: Solar- und Fotovoltaikanlagen

#### III.2 Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen beträgt die Dachneigung 35°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer III.1.3 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich alle Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

### III.3 Dachgestaltung von Garagen

III.3.1 Die Dachform und -neigung von Garagen ist frei wählbar.

III.3.2 Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 15° Neigung), sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

### III.4 Fassadenbegrünung

#### *Empfehlung:*

Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.

#### **Pflanzliste**

##### über 5m

Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis vinifera	Wein
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume

##### bis 5m

Euonymus fortunei	Spindelstrauch - in Sorten
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Rosa	Kletterrosen – in Sorten

Ein Beranken von Mauern und Zäunen wird ebenfalls empfohlen.

### III.5 Garagen und Stellplätze

III.5.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

III.5.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen. Es muss bei Bedarf aufgerundet werden.

### III.6 Einfriedigungen

III.6.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,20 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig.

III.6.2 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

III.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht und Maschendrahtzaun als Einfriedigung ist unzulässig.

### III.7 Geländemodellierung

III.7.1 Aufschüttungen auf das natürliche Gelände sind nur bis maximal 1,00 m zugelassen. Bei Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf bis maximal 1,00 m bezogen auf Oberkante Straßenbegrenzungslinie aufgeschüttet werden.

III.7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

### III.8 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

#### **IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise**

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

##### **IV.1.1 Grundwasser**

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt ca. 2,00 – 2,50 m unter Geländeoberkante. Der höchste Grundwasserstand kann bis ca. 1,00 m unter Flur ansteigen.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

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

Die Kellerböden sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter 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, wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen, 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 Hochwasserschutz

Das Land ist derzeit dabei, die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchzuführen und in sog. Hochwassergefahrenkarten darzustellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch der Hofstetter Talbach berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird gemäß Aussage des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, davon ausgegangen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans zumindest teilweise in einem „hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich“ befindet. Für Neuanlagen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind daher besondere Anforderungen nach der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe zu erfüllen (siehe textliche Festsetzung unter Ziffer IV.1.2).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis am Hofstetter Talbach überschwemmt oder durchflossen werden, wird seitens des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, dringend empfohlen, die Hochwassersicherheit der geplanten Gebäude und der Tankanlage durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Es wird davon ausgegangen, dass es bei dem genannten Hochwasserereignis höchstwahrscheinlich zu einem Einstau der Brücke der K 5358/Hofstetter Straße kommen wird. Das Hochwasserabflussgeschehen wird sich dann infolge der Überstauung der Brücke über die Hof-

stetter Straße entlasten. Bei einer Bebauung der Grundstücke am Hofstetter Talbach wird bei Bedarf eine Geländevermessung durchgeführt, um daraus resultierend Höhen für Objektschutzmaßnahmen festlegen zu können. Die erforderliche Höhe für Objektschutzmaßnahmen ergibt sich aus der Höhe der Brückenoberkante plus dem Sicherheitszuschlag für die Energielinie. Aus der Höhenüberprüfung resultierende Ergebnisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ggf. erforderliche Maßnahmen als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

#### IV.1.4 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.1.5 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegt nach derzeitigen Erkenntnissen eine Altlastverdachtsfläche vor (Flst. Nr. 611).

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.1.6 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 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 zwischenzulagern 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.
- 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

Im Plangebiet stehen als Baugrund vermutlich kiesige Talablagerungen und Lehme unbekannter Mächtigkeit über Grundgebirge an. Bei etwaigen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser und dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 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, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauch-wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden, sofern der Bebauungsplan die erforderlichen Randbedingungen (z. B. Gebäudeaus-richtung) schafft.

### V.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

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

Ausgefertigt:  
Offenburg /

Haslach, den **16. NOV. 2005** .....

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



*K. Stern*

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

*Heinz Winkler*

.....  
Heinz Winkler  
Bürgermeister

Projektplanerin:  
Nicole Yavuzcan, Dipl.-Ing.  
Stadtplanerin