



STADT HASLACH

Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlbachlänge I“

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)

Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse (I + ID) festgelegt. Dabei muss das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe begrenzt.

Die Sockelhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse und der Höhenlage des Erdgeschoss – Rohfußbodens gemessen. Sie wird auf maximal 1,00 m festgesetzt.

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

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

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.

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. Sie dürfen jedoch die hintere Baugrenze nicht überschreiten.

II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an der Straßeneinmündung 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.8 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

II.9.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn besondere Gründe dagegen sprechen.

II.9.2 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.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

II.10.1 Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser von Dach- und Grundstücksflächen muss in naturnah gestalteten Versickerungsmulden über eine 30 cm starke, belebte Bodenschicht in den Untergrund geleitet werden. Notüberläufe aus den Versickerungsanlagen können dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Kanal oder dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Pro 100 m² versiegelte Fläche (Dachflächen, Terrassen, etc.) sind Versickerungsmulden mit folgender Mindestdimensionierung anzulegen:

- Muldenfläche – mind. 5,20 m²
- Retentionsvolumen – mind. 2 m³
- Einstauhöhe – max. 0,30 m

Genauere Berechnungen und Auslegungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen.

II.10.2 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 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Wege- und Hofbeleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen sind insektenverträgliche Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

Die waagrecht auszurichtenden Beleuchtungskörper sind so niedrig wie möglich zu installieren und müssen das Licht (mit Hilfe eines asymmetrischen Reflektors) gezielt nach unten aussenden.

II.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.12.1 Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen – Straßenbäume

Im Bereich der im zeichnerischen Teil eingetragenen Längsparkstreifen im öffentlichen Straßenraum sind mindestens drei einheitliche standortsgerechte Laubbäume 1. Ordnung (Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, die Lage ist aufgrund der Zufahrten variabel. Im Bereich des öffentlichen Verkehrsgrüns sind entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil zwei Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Pflanzliste 1 – Straßenraum

Acer platanoides	Spitzahorn (in Sorten)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde (i.S.)
Quercus i.S.	Eiche

II.12.2 Pflanzgebote auf privaten Flächen – Einzelbäume auf Privatgrundstücken

Im Bereich der Freiflächen des Baugrundstücks ist je angefangene 300 m² Fläche ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 oder ein Obsthochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende Obstbäume, welche erhalten werden, werden angerechnet.

Pflanzliste 2 – Private Grundstücksflächen

Bäume 1. Ordnung:

Esche	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung:

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obsthochstämme	Kultursorten aller Art

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (giftig)
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (giftig)
Liguster	Ligustrum vulgare (giftig)
Traubenkirsche	Prunus padus

II.12.3 Pflanzgebote auf privaten Flächen – Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1) auf Privatgrundstücken

Zur Eingrüngung ist auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen ein Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Mindestens 50% der Fläche sind zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll in Gehölzgruppen erfolgen. Innerhalb des Gehölzstreifens gepflanzte Einzelbäume werden angerechnet.

Pflanzliste 2 – Private GrundstücksflächenBäume 1. Ordnung:

Esche	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung:

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obsthochstämme	Kultursorten aller Art

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (giftig)
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonivera xylosteum (giftig)
Liguster	Ligustrum vulgare (giftig)
Traubenkirsche	Prunus padus

II.12.4 *Empfehlung – Fassadenbegrünung, Begrünung von Mauern und Zäunen*

Eine Begrünung der Fassaden sowie ein Beranken von Mauern und Zäunen wird empfohlen.

Folgende Pflanzliste wird empfohlen:

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	Jelängerjelier
Rosa	Kletterrosen – in Sorten

II.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

II.14 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.13, III.2.2 und III.5.3 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Neuanlage von Streuobst,

Bepflanzungsmaßnahmen südlich des Baugebiets) 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 3.4 definiert.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- III.1.1 Es sind Satteldächer und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts zulässig.
- III.1.2 Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- III.1.3 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.1.4 Bezogen auf die Außenwand müssen die Dachaufbauten mindestens 30 cm, horizontal gemessen, in das Gebäude versetzt werden.
- III.1.5 Zwischen Schleppegauben und dem First müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen.
- III.1.6 Als Dacheindeckung sind matte oder seidenmatte sowie engobiierte Tonziegel oder Betondachsteine in gedeckt roten, rotbraunen, gedeckt grauen oder dunkelgrauen Farbtönen zu verwenden.
Ausnahme: Solar- und Fotovoltaikanlagen
- III.1.6 Vordächer, Erker, Balkondächer und Wintergärten sind auch mit Glas zugelassen.
- III.1.7 Die nicht verglasten Teile der Dachaufbauten müssen in der Farbe der Dacheindeckung angepasst werden.

III.2 Dachgestaltung von Garagen und Carports

- III.2.1 Für freistehende Garagen und Carports sind Dachneigungen von 0° - 30° festgelegt.

III.2.2 Dächer mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ sind extensiv zu begrünen.

Beträgt die Dachneigung $\geq 15^\circ$, sind die Dächer so einzudecken, dass die Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht.

III.3 Wand- und Firsthöhen von Haupt- und Nebengebäuden

III.3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen straßen-
seitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Ober-
kante Straßenachse und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit
der Dachhaut, darf maximal 5,00 m betragen.

III.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude, gemessen straßen-
seitig Mitte des Gebäudes zwischen Oberkante Straßenachse und der
Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, darf maximal 10,00 m
betragen.

III.3.3 Für Nebenanlagen ist die Wandhöhe auf maximal 3,50 m, die Firsthöhe
auf maximal 5,50 m, jeweils bezogen auf Oberkante Straßenachse, be-
grenzt.

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
1,5 Stellplätze auszuweisen. Es muss bei Bedarf aufgerundet werden.

III.5 Grundstückseinfassungen / Einfriedigungen

III.5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind, ausge-
nommen der Sichtdreiecke, bis maximal 1,20 m, gemessen ab Oberkante
Straße, zulässig.

III.5.2 Zäune aus Maschendrahtzaun sind nicht zulässig.

III.5.3 Zur Minimierung der Barrierewirkung für Kleinsäuger sind Mauern zur Ein-
friedigung nur zulässig, sofern diese Stützmauern sind.

III.6 Geländemodellierung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindes-
tens 1:1,5 zu verziehen.

III.7 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine sichtbare Antennenanlage sowie maximal ein Parabolspiegel zulässig. Beim Parabolspiegel ist die Farbe des jeweiligen Hintergrunds zu wählen (Dach- oder Hausfarbe).

III.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung 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

Im Plangebiet wurde im Rahmen des im Vorfeld zum Bebauungsplan erstellten Bodengutachtens „Ingenieurgeologisches/Hydrologisches Erschließungsgutachten für das geplante Neubaugebiet Mühlbachlänge I in Haslach-Schnelllingen“ kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt. In einer Tiefe 210,70 m+NN (ca. 0,8 – 1,5 m unter Geländeoberkante) wurden bei den ausgeführten Baggerschürfen sog. Wassermarken in Form von Eisen- und Mangan-Ausfällungen beobachtet, die mit einiger Sicherheit dem oberen Bereich der Grundwasserwechselzone und damit dem Grundwasserstand des jährlich wiederkehrenden Hochwassers entsprechen.

Das 10-jährige Hochwasser liegt bei 211,00 m+NN, das 100-jährige bei 211,20 m+NN. Der mittlere Grundwasserstand liegt in einer Höhenlage von 209,70 m+NN.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet 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 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

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 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 Bauausführung

Auf die im „Ingenieurgeologischen/Hydrologischen Erschließungsgutachten für das geplante Neubaugebiet Mühlbachlänge I in Haslach-Schnellingen“ aufgeführten Hinweise zur Bauausführung (Ziffer 6) wird verwiesen.

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 Brauch-
wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

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
Bürgermeister

Projektplanerin:
Nicole Yavuzcan, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin