



## STADT HASLACH Ortenaukreis

# Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Allmendacker 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) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.

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

##### b) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nur Nutzungen zulässig, die von ihren Emissionen her auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) 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.

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

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

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

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 bzw. der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Im nördlichen Planbereich (Mischgebiet) gilt:

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. Bei einem Flachdach ist die maximale Wandhöhe für die Attika maßgebend.

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

Im südlichen Planbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) gilt:

Die Firsthöhe ist auf m+NN festgelegt Sie wird 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)

II.3.1 Für den nördlichen Planbereich (Mischgebiet) gilt gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil eine offene Bauweise.

II.3.2 Im südlichen Planbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) gilt gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil eine abweichende Bauweise.

Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude mit einer Länge von maximal 70 m zulässig.

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 Plan 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 im Plangebiet 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, wobei der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf. Werden sie mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt, beträgt der Mindestabstand 5,00 m.

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

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

II.8.1 Von der K 5356 sind im Bereich der privaten Grünfläche Ein- und Ausfahrten zum Mischgebiet gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil nicht zulässig.

II.8.2 Im nordwestlichen Planbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) ist die Ein- und Ausfahrt gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bindend festgesetzt.

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

II.9.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wesentlichen wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.9.2 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 2,50 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 Im nördlichen Planbereich (Mischgebiet) muss das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser der Dach- und Grundstücksflächen in Versickerungsmulden auf dem jeweiligen Grundstück über eine 30 cm starke, belebte Bodenschicht in den Untergrund geleitet werden.

Notüberläufe aus den Versickerungsanlagen können der an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Versickerungsmulde oder dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (Dachflächen, Terrassen, etc.) sind Versickerungsmulden mit folgender Mindestdimensionierung anzulegen:

- Muldenfläche – mind. 3,20 m<sup>2</sup>
- Retentionsvolumen – mind. 1,6 m<sup>3</sup>
- Einstauhöhe – max. 0,30 m

Genauere Berechnungen und Auslegungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen.

II.10.2 Im südlichen Planbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) muss das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser der Dachflächen in Versickerungsmulden über eine 30 cm starke, belebte Bodenschicht in den Untergrund geleitet werden. Dies ist auf den im zeichnerischen Teil umgrenzten Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Versickerung von Niederschlagswasser“ durchzuführen. Ein Notüberlauf kann direkt in den vorhandenen Kanal an der südlichen Grenze des Plangebiets geführt werden.

Die Versickerungsmulden sind, sofern die zur Verfügung stehende Fläche ausreicht, mit flachen Böschungen ( $\geq 1:1,5$ ) anzulegen.

Genauere Berechnungen und Auslegungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen.

- II.10.3 Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als naturnahe ausmodellierbare Rasenmulden herzustellen. Sie sind abwechslungsreich und landschaftlich angemessen zu gestalten. Sie sind mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern anzusäen und mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Flächen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Alle in den Sickerraum einzubauenden Materialien dürfen durch Auswaschung und Auslaugung keine nachteilige Veränderung des Sicker- und Grundwassers hervorrufen. Es ist darauf zu achten, dass es zu keinem unzulässigen Einbau von Fremdmaterialien (Recyclingmaterial, Bauschutt, Abfall) kommt.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 6.2

- II.10.4 Im zeichnerischen Teil ist im südwestlichen Bereich des Plangebiets ein Standort für ein Regenklärbecken eingetragen. Eventuell kann das Regenklärbecken nach Rücksprache mit dem Landratsamt auch durch einen Sicherheitsschacht ersetzt werden.

- II.10.5 Die Rückhaltung für das im südlichen Planbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) anfallende Hof- und Straßenflächenwasser kann entweder im südwestlichen Bereich des Plangebiets als Regenrückhaltebecken mit integriertem Regenklärbecken oder auch in Form von Staukanälen erfolgen und dann verzögert in den südlich angrenzenden Kanal eingeleitet werden.

Genauere Berechnungen und Auslegungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen.

- II.10.6 Das zur Reinigung und Rückhaltung des auf den Hof- und Fahrflächen im südlichen Planbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) anfallenden Regenwassers anzulegende Regenklärbecken sowie die umgebenden Flächen sind naturnah zu gestalten.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 6.3

- II.10.7 Die oberirdischen freien Stellplätze, Garagenvorplätze und fußläufigen Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder porenoffene Pflastersteine) angelegt werden.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 6.1

II.10.8 Im südlichen Planbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind mindestens 1.850 m<sup>2</sup> der geplanten Dachflächen extensiv zu begrünen.

II.11 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 7.3

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

Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

II.14 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II.14.1 a) In dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich sind für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die abschließende Festlegung der Anforderung an die Schalldämmung ist im konkreten Planungsfall der einzelnen Gebäude mit Kenntnis der jeweiligen Raumsituation und Materialien abzustimmen. Hierfür sind die im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 7 des Bebauungsplans) ermittelten Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen (siehe S. 32 bis 35 des Schalltechnischen Gutachtens sowie Anlagen 13, 14 und 15 des Schalltechnischen Gutachtens).

II.14.1 b) *Hinweise:*

Wohn- und vor allem Schlafräume sollten durch geeignete Grundriss-Gestaltung auf der jeweils lärmabgewandten Seite geplant werden.

Schallschutzfenster können ihre volle Wirkung nur dann entfalten, wenn sie geschlossen sind. Deshalb wird empfohlen, schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen. Der ständige Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen ist aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich. Zusätzlich ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Energieeinsparung durch Wärmeaustauscher und die Möglichkeit zum Einbau eines Pollenfilters.

II.14.2 Bei Wohngebäuden, die im nördlichen Planbereich (Mischgebiet) errichtet werden, ist der zugehörige Außenwohnbereich jeweils auf der von der K 5356 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen – sofern dieser Außenwohnbereich nicht durch objektspezifische aktive Schallschutzmaßnahmen hinreichend geschützt wird (siehe hierzu Schalltechnisches Gutachten, Anlage 7 des Bebauungsplans).

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

II.15.1 **Einzelbäume auf Privatgrundstücken**

II.15.1.1 **Pflanzgebot 1: Baumreihe entlang der Schnellinger Straße/ K 5356**

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil ist ein großkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Der Standort kann aus erschließungstechnischen Gründen (z.B. Zufahrt) bis zu 3 m vom festgesetzten Standort abweichen.

Die hier zu pflanzenden Einzelbäume werden hinsichtlich des Pflanzgebots 2, Ziffer II.15.1.2, angerechnet.

Baumart : *Tilia cordata*

Qualität : Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18 cm

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 5.1

II.15.1.2 **Pflanzgebot 2: Gestaltung der unbebauten Grundstücke**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. bzw. 2. Ordnung oder ein Obsthochstamm gemäß Pflanzliste unter Ziffer II.15.3 sowie ein heimischer Strauch gemäß Pflanzliste unter

Ziffer II.15.3 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende Obstbäume, welche erhalten werden, werden angerechnet. Die erforderlichen Abstände des Nachbarrechts sind zu berücksichtigen.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 5.1

### II.15.1.3 **Pflanzgebot 3: Begrünung von Stellplätzen**

Im südlichen Planbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind pro 4 Stellplätze ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter Ziffer II.15.3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Verlust zu ersetzen.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 5.1

### II.15.2 **Flächenhaftes Pflanzgebot auf Privatgrundstücken**

#### **Pflanzgebot 4: Randeingrünung**

Im Bereich der Versickerungsmulden in den östlichen und südlichen Randbereichen des Plangebiets sowie auf der Grünfläche zwischen dem Mischgebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine aufgelockerte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Die innerhalb des flächenhaften Pflanzgebots angepflanzten Einzelbäume werden hinsichtlich des Pflanzgebots 2 unter Ziffer II.15.1.2 angerechnet.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 5.2

### II.15.3 **Pflanzliste**

#### 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	Lonivera xylosteum	(giftig)
Liguster	Ligustrum vulgare	(giftig)
Traubenkirsche	Prunus padus	
Salix caprea	Salweide	

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 5.3

#### II.15.4 **Dachbegrünung auf Dachflächen mit geringer Neigung**

Flache und flach geneigte Dächer < 15° sind extensiv zu begrünen.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 7.1

#### II.15.5 **Fassadenbegrünung**

Außenwände ohne Öffnungen (Türen, Fenster und sonstige Belichtungselemente) sind ab einer Größe von 50m<sup>2</sup> zu mindestens 20 % dieser Fläche mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 7.4

#### ***Empfehlung Pflanzliste Fassadenbegrünung***

Folgende Pflanzenliste 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  
 Lonicera caprifolium  
 Rosa

Spindelstrauch - in Sorten  
 Jelängerjelier  
 Kletterrosen – in Sorten

Eine Begrünung der Außenwände von Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen sowie ein Beranken von Zäunen und Mauern werden empfohlen.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 8.2

### II.15.6 **Hinweis Heckenpflanzung**

Der Bauherr wird auf der einen Meter breiten privaten Grünfläche im Südwesten des Plangebiets unter Beachtung des Nachbarrechts eine Heckenpflanzung mit einheimischen Sträuchern vornehmen.

### II.16 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### **Schutz und Erhalt vorhandener Obstbäume**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, vorhandenen Obstbäume auf den Flurstücken Nr. 1825 und 1827 im südlichen Randbereich des Plangebiets sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die für die Regenwasserversickerung vorgesehenen Versickerungsmulden sind so zu gestalten, dass die Bäume erhalten werden können und in der Bauphase nicht beschädigt werden.

Siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.1

### II.17 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.10.3, II.10.6, II.10.7, II.12, II.15, II.16 und III.4 innerhalb des Plangebiets sowie die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 1865, 1866, 1868/1 und 1868/5 außerhalb des Planungsgebiets (Anpflanzen von Obsthochstämmen, Anpflanzen von uferbegleitenden Gehölzen) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Siehe hierzu auch GOP – Erläuterungsbericht A 3.2 und B 9.

### III. Bauordnungsrechtlicher Teil

#### III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Im nördlichen Planbereich (Mischgebiet) sind Sattel- und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts zugelassen. Zudem sind gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m zulässig.

III.1.2 Im südlichen Planbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) ist die Dachform bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe frei wählbar. Siehe hierzu Ziffer II.10.8 und II.15.4.

III.1.3 Im nördlichen Planbereich (Mischgebiet) ist die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

III.1.4 Im südlichen Planbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) ist die Dachneigung bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe frei wählbar. Siehe hierzu Ziffer II.10.8 und II.15.4.

III.1.5 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.1.6 Schleppegauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

III.1.7 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.1.8 Dächer mit einer Dachneigung  $< 15^\circ$  sind extensiv zu begrünen. Siehe hierzu Ziffer II.10.8 und II.15.4.

Beträgt die Dachneigung  $\geq 15^\circ$ , sind die Dächer mit matten, seidenmatten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in einem gedeckt roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbton einzudecken.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

#### III.2 Dachgestaltung von Garagen und Carports

III.2.1 Für freistehende Garagen und Carports sind Dachneigungen von  $0^\circ - 30^\circ$  festgelegt.

III.2.2 Dächer mit einer Dachneigung  $< 15^\circ$  sind extensiv zu begrünen. Siehe hierzu auch Ziffer II.15.4.

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

### III.3 Garagen und Stellplätze

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

### III.4 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen sind gestattet:

- a) Einfassungsmauern mit Natursteinen bis 0,80 m Höhe, sofern diese Stützmauern sind (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 7.2).
- b) Holz- oder Metallzäune (kein Maschen- oder Stacheldraht) bis 1,00 m Höhe
- c) Heckenpflanzungen bis 1,50 m Höhe. Sie müssen vom öffentlichen Bereich soweit entfernt gepflanzt werden, dass sie später nicht in diesen hineinragen.

### III.5 Geländemodellierung

III.5.1 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.5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

### III.6 Antennen-Anlagen

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

### III.7 Werbeanlagen

III.7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

III.7.2 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind nicht zugelassen.

#### 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 Allmendacker in Haslach-Schnellingen“ kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt. In einer Tiefe von 209,66 m+NN (ca. 1,0 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 209,95 m+NN, das 100-jährige bei 210,15 m+NN. Der mittlere Grundwasserstand liegt in einer Höhenlage von 208,90 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.

Die Kellerböden sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand (209,65 m+NN) 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 / Industrie und Gewerbe

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 Hochwasserschutz

Durch die Novellierung des Landeswassergesetzes vom 22.12.2003 wurde in § 80 die "hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich" definiert. Gemäß Absatz 1 sind dies Flächen, die

- 1. bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährliche Hochwasserereignisse erforderliche Schutz-einrichtungen bestehen, oder
- 2. die bei einem größeren als einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutz-einrichtungen

überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebiets, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

In Gebieten mit Schutzeinrichtungen gegen ein mindestens hundertjähriges Hochwasserereignis gilt für Anlagen der Gefährdungsstufe D:

Für Neuanlagen:

Die Anforderungen nach §10 Abs. 4 VAwS sind nach der fachtechnischen Abgrenzung zu erfüllen.

Das Land ist derzeit dabei, die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchzuführen und in sogenannten Hochwassergefahrenkarten darzustellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch die Kinzig berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz davon aus, dass das Plangebiet als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" einzustufen ist. Es sind daher die o. g. Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebsicherheit, Eindringlichkeit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen.

Im zeichnerischen Teil ist das Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind ("hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich").

Die Kriterien für "hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich" sind nicht mehr gegeben bei einer Geländeauffüllung des Plangebiets bis zu einem Niveau, das eine Hochwassersicherheit bis zu HQ100 gewährleistet. Daher sind in diesem Falle auch die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 VAwS nicht mehr zu erfüllen.

Die Überflutungsfläche und -höhen, die sich bei einem hundertjährigen Hochwasser einstellen würden, und die sich daraus ergebende erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, werden im Rahmen der Hochwassergefahrenkarten ermittelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Hochwassergefahrenkarten für den Ortenaukreis planmäßig bis 2010 vorliegen. Für nähere Informationen zu diesem Thema wird gebeten, sich an das RP

Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarte zuständige Behörde zu wenden.

#### 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

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 Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

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

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im

Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- 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 Baugebiets, 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 gewerblichen 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 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 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, 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.

Offenburg /

Ausgefertigt: 06. DEZ. 2005  
Haslach, den .....

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

~~Bauungsplan~~ genehmigt  
~~Änderungsplan~~  
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **05. APR. 2006**



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

*[Handwritten signature]*

*[Faint handwritten text]*