



## **GEMEINDE BIBERACH** Ortenaukreis

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Ahfeld-Schmelzhöfe"**

### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137), zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl. I. S. 2376)
- 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), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

## II. Bauplanungsrechtlicher Teil

### II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

##### a) Gewerbegebiet (GE I) (§ 8 BauNVO)

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

##### b) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe II/III) (§ 8 BauNVO)

Die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe II/III) werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe gegliedert:

Zulässig sind im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als wesentlich störend gelten z.B. Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Schlossereien. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden.

Diese können jedoch ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen sind.

Außerdem sind die Gebäude und Betriebe so zu gliedern, dass zu der angrenzenden Wohnbebauung hin nur weniger störende Abteilungen der Betriebe (z. B. Lager, Büros) oder Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zu stehen kommen.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2+3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

## II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

### II.1.2.1 Gewerbegebiet (GE I):

#### a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

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

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 2,0 festgelegt.

#### c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil auf 3 Vollgeschosse als Höchstmass festgelegt.

Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nur zulässig, wenn es betriebstechnisch erforderlich ist und die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

### II.1.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE II/III E):

#### a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,6 festgelegt.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 1,2 festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe II) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

Das Höchstmaß für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe III) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf 2 Vollgeschosse festgelegt.

Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nur zulässig, wenn es betriebstechnisch erforderlich ist und die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

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

a) Für die Grundstücke im Gewerbegebiet (GE I) gilt die abweichende Bauweise (a1):

Es ist die offene und geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen. Einzelgebäude können auch entgegen des § 22 Abs. 2 BauNVO länger als 50 m erstellt werden. Doppelhäuser und Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) als Wohngebäude sind unzulässig.

b) Für die Grundstücke in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe II/III) gilt die abweichende Bauweise (a2):

Es ist die offene und geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Doppelhäuser und Hausgruppen (§ 22 Abs. 2) als Wohngebäude sind unzulässig.

II.3 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen werden auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baufenster zugelassen, jedoch nicht im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Schutzstreifen entlang der L94, im Gewässerrandstreifen sowie im Bereich der Sichtfelder.

#### II.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II.4.1 An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

II.4.2 Der 15 m breite Schutzstreifen entlang der Landesstraße 94, vom Fahrbahnrand der Landesstraße 94 gemessen, bzw. der 20 m breite Schutzstreifen, vom Fahrbahnrand der geplanten Trasse der Landesstraße 94 gemessen, ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

II.4.3 Entlang dem Ufer des Gewerbekanals ist ein 3 m breiter Geländestreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen Anlagen, Zäunen und Aufschüttungen für die Gewässerunterhaltung und zur Sicherung der Lebensräume der Tier- und Pflanzwelt freizuhalten.

#### II.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Westlich der Schmelzhöfestrasse, auf dem Flst. Nr. 312/2 ist im zeichnerischen Teil eine Versorgungsfläche für die bestehende Trafostation ausgewiesen.

#### II.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.6.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.6.2 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 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.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind 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.8 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung, der im zeichnerischen Teil ausgewiesen ist, gelten für bauliche Anlagen eingeschränkte Bauhöhen. Gebäude mit einer Dachneigung > 15° müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Bei baulichen Anlagen mit einer geringeren Dachneigung muss der Mindestabstand zu den Leiterseilen 5,00 m betragen.

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

II.9.1 Auf jedem privaten Baugrundstück ist je vollendete 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist an der Straßenfront zu pflanzen.

II.9.2 Lagerplätze für Altmaterial sind nach außen durch eine geschlossene Bepflanzung oder durch undurchsichtige Einfriedigungen mit einer Höhe von 1,8 m abzuschirmen.

II.9.3 Einfriedigungen über 1 m sind gegen den öffentlichen Bereich und die freie Landschaft durch bodenständige Gehölze oder Kletterpflanzen einzugrünen.

II.9.4 Parkplatzflächen sind durch Baumpflanzungen aufzulockern. Auf 10 Stellplätze mindestens 1 mittelgroßer Laubbaum.

II.9.5 Parallel zur L 94, entlang der Sichtlinie (außerhalb des Sichtfeldes) sind im Abstand von 20 m einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

II.9.6 Entlang des Gewerbekanals sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

II.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.10.1 Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung. Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen.

- II.10.2 Gebäudewände, die weniger als 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben, müssen mit Pflanzen (z.B. Kletterpflanzen) begrünt werden (z.B. Gebäudeteil GEE II bzw. Neubau Flst.Nr.2628).
- II.10.3 Jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.
- II.11 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für Erdaushub, der im Bebauungsplangebiet anfällt, werden folgende Verwertungsbeschränkungen festgesetzt:

- Der innerhalb des Bebauungsplangebiets „Ahfeld-Schmelzhöfe“ anfallende Erdaushub muss – sofern er nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets verwertet werden kann – aufgrund seiner bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Gehalte an Blei und anderen bergbautypischen, anorganischen Schadstoffen auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ abgelagert werden.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Ermöglichung einer zeitnahen Kontrolle rechtzeitig mitzuteilen.
- Für die Ablagerung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ darf der bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltige Erdaushub nicht mit Abfällen, die nicht Erdaushub sind (Bauschutt, Straßenaufbruch, Abbruchmaterialien, etc.) oder anderen bergbau-fremden Stoffen (Mineralöle, leichtflüchtige organische Schadstoffe, etc.) verunreinigt sein. Deshalb sind beim Ausbau sowie bei der eventuell notwendigen Zwischenlagerung des bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushubs Vorkehrungen zu treffen, um derartige Verunreinigungen zu vermeiden.
- Eine Verwertung anfallenden Erdaushubs außerhalb der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ bzw. außerhalb des Bebauungsplangebiets „Ahfeld-Schmelzhöfe“ ist nur bei Vorlage von Ergebnissen aus Bodenuntersuchungen möglich. Art und Umfang dieser Bodenuntersuchungen müssen daher mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abgestimmt worden sein.

### III. Bauordnungsrechtlicher Teil

#### III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Für die Dachdeckung sind weiße und glänzende Materialien und Farben nicht zugelassen.

III.1.2 Im Gewerbegebiet GE I und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe II/III) ist keine Dachform festgesetzt. Es sind alle Dachformen bei Einhaltung der maximalen Wandhöhe zulässig.

III.1.3 Die zulässige Dachneigung wird auf 0 – 38° festgesetzt.

#### III.2 Maximale Wandhöhen von Hauptgebäuden

##### III.2.1 Gewerbegebiet (GE I):

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Schrammbord bzw. Gehweghinterkante und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 11.40 m betragen. Bei einseitig geneigten Dächern, wie Halbtonnen und Pultdächern, ist der Wert der kleineren Wandhöhe, beim Flachdach der obere Wandabschluss maßgeblich.

##### *Ausnahmen:*

Für Sonderbauten, wie z. B. Hochregallager oder Versuchsturm, ist bei einer Grundfläche von maximal 280 m<sup>2</sup> eine maximale Wandhöhe von 14.00 m, bei einer Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> eine maximale Wandhöhe von 16.00 m zulässig.

##### III.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe II):

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Schrammbord bzw. Gehweghinterkante und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 10.00 m betragen. Bei einseitig geneigten Dächern, wie Halbtonnen und Pultdächern, ist der Wert der kleineren Wandhöhe, beim Flachdach der obere Wandabschluss maßgeblich.

##### III.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe III):

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Schrammbord bzw. Gehweghinterkante und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 7.00 m betragen. Bei einseitig geneigten Dächern, wie Halbtonnen und Pult-



dächern, ist der Wert der kleineren Wandhöhe, beim Flachdach der obere Wandabschluss maßgeblich.

### III.3 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

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

### III.4 Einfriedigungen

III.4.1 Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Plätze dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante Schrammbord bzw. Gehweghinterkante, nicht überschreiten.

III.4.2 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

III.4.3 Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

### III.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

### III.6 Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 50 LBO

Entgegen der LBO werden als kenntnisgabepflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

1. Stützmauern auch kleiner als 2 m (§ 50 Abs. 1)
2. Wasserbecken, auch unter 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen (§ 50 Abs. 1)
3. Aufschüttungen und Abgrabungen unter 2 m Höhe (§ 50 Abs. 1)
4. Alle Werbeanlagen (§ 50 Abs. 1)

### III.7 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 56 LBO.

## IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

### IV.1 Ver- und Entsorgung

IV.1.1 Die Satzungen der Gemeinde Biberach über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

IV.1.2 Die Stromversorgung erfolgt über ein Niederspannungskabelnetz, ausgenommen ist das Gebiet des bereits bestehenden Niederspannungsfreileitungsnetzes.

IV.2 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

### IV.2.1 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.2.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdende Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Mit dem Bauantrag sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauVorIVO einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

#### IV.2.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich der Altstandort „Ehemalige Schreinerei Fischer“ (Flst. Nr. 2629).

Zur Klärung des Gefahrenverdachts bzw. zur Abschätzung, inwieweit es durch die altlastenrelevante Nutzung zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist, wurde durch das Büro Weber-Ingenieure GmbH, Offenburg, eine Historische Erkundung durchgeführt. Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom 18. Juni 2002 dokumentiert und liegen dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – vor.

Auf der Grundlage der Erkundungsergebnisse wurde der Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – am 02.07.2002 auf Beweismiveau BN 1 hinsichtlich des bewertungs-

relevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Dies bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die 5. Änderung dieses Bebauungsplans stellt keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. 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.2.4 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 (vgl. hierzu Ziffer II.11 dieser Bebauungsvorschriften):

- 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.

- Für eine Zwischenlagerung abzufahrender Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
- Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei 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.3 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Offenburg /

Ausgefertigt:  
Biberach, den .....

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

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

.....  
Hans Peter Heizmann  
Bürgermeister