



Gemeinde Meißenheim
Rathausstraße 10
77974 Meißenheim

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung der 1. Änderung

Bebauungsplan : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Auf dem Bühl“
in der Fassung der 1. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Meißenheim,

Planer:

Bürgermeister:

A. Schröder

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 17 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

1.5 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 09.11.2010 (GBl. S. 793)

2. Regelungsbereich durch Vorhaben- und Erschließungsplan

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Bestimmungen für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der im gemeinsamen zeichnerischen Teil dargestellt ist, ergeben sich

aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6 der Bebauungsplanaufstellung, Anlage 4 der 1. Änderung).

Zudem sind hier die Aussagen der nachfolgenden Gutachten, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, bindend:

- (1) Geotechnischer Bericht, Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Emdingen, Fassung vom 10.12.2010, Anlage 7 der Bebauungsplanaufstellung**
- (2) Gutachten Nr. 4873/1059 – Prognose und Beurteilung der aus dem Betrieb des geplanten Discount-Markts resultierenden Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung sowie Kontingentierung der Lärmemission einer Teilfläche des Plangebiets, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz isw, Reute, Fassung vom 01.02.2011, Anlage 8 der Bebauungsplanaufstellung**
- (3) Nachtrag II zu Gutachten Nr. 4873/1059 vom 01.02.2011 – Prognose und Beurteilung der aus dem Betrieb des geplanten Discount-Markts resultierenden Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung sowie Kontingentierung der Lärmemission einer Teilfläche des Plangebiets, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz isw, Reute, Fassung vom 16.05.2012, Anlage 4 der 1. Änderung**

3. Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe)

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den südlichen Teilbereich, der nicht in das Vorhaben einbezogen ist.

A. Bauplanungsrechtlicher Teil

A.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

A.1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

- $L_{EK, tags} = 55 \text{ dB(A)}$; $L_{EK, nachts} = 40 \text{ dB(A)}$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.

Die in der Immissionstabelle in Anlage 8 des Schalltechnischen Gutachtens angegebene Flächenabmessung ($S = 590 \text{ m}^2$) ist als maßgebende Bezugsfläche zur Ermittlung des jeweiligen Immissionskontingents zu Grunde zu legen.

Auf das Schalltechnische Gutachten unter Anlage 8 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird verwiesen.

Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

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

A.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

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

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

A.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgelegt.

A.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist die maximale Wandhöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet jeweils die Oberkante der Attika.

Bei einhüftigen Dachformen ist für die untere Dachkante die maximale Wandhöhe, für die obere Dachkante die maximale Firsthöhe maßgebend.

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

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

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

Für den Planbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

A.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Die Hauptgebäude- bzw. Firsttrichtungen sind frei wählbar.

A.6 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

A.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. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 2,50 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m, wobei auch hier der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf.

A.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegenstehen.

A.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser von Dach- und Straßenflächen muss in Versickerungsmulden über eine 30 cm starke, belebte Bodenschicht in den Untergrund versickert werden.

Die Versickerungsanlage ist als Versickerungsmulde/n auszubilden. Eine genaue Dimensionierung der Versickerungsmulde hat nach den entsprechenden Regelwerken zu erfolgen.

Ein Notüberlauf aus der Versickerungsanlage in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal in der Landesstraße L 118/Kürzeller Hauptstraße ist vorzusehen.

Ein Austausch des Bodens im Bereich der Versickerungsmulde/n bis auf die maßgebende durchlässige Schicht ist vorzusehen.

Genaue Berechnungen und Auslegungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen. Ebenfalls ist in diesem Zuge eine Überflutungsbetrachtung zu betreiben. Bei einem positiven Ausgang des Nachweises kann auf einen Notüberlauf verzichtet werden.

Hinweis: Im Zusammenhang mit der Planung und dem Bau der Versickerungsanlage/n müssen die Belange der Sicherheit von Kindern (Verkehrssicherungspflicht/ Unfallverhütung) bedacht werden.

A.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

A.9.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf dem angrenzenden Baugrundstück zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

A.9.2 Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf dem angrenzenden Baugrundstück zu dulden.

A.9.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf dem Baugrundstück zu dulden.

A.10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die Sockelhöhe ist so zu wählen, dass die bauliche Anlage nicht unterhalb des mittleren Grundwasserstands liegt.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

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

Hinweis: Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet beträgt ca. 150,10 m+NN, der höchste, bisher beobachtete Grundwasserstand ca. 151,65 m+NN.

B. Bauordnungsrechtlicher Teil

B.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen zulässig.

B.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe frei wählbar.

B.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

B.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

B.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinternen Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen oder porenoffene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Festsetzung sind Fahrspuren entlang der Stellplatzflächen.

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

B.4 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

4. Grünordnung

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, in der Fassung vom 30.05.2011 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 5 der Bebauungsplanaufstellung und somit bindend.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ nordwestlich des Plangebiets) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung des Gesamtplangebiets entstehen, zuzuordnen.

5. Nachrichtlich übernommene Hinweise

5.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

5.1.1 Grundwasser

Das Geländeniveau liegt großteils auf einer Höhe von ca. 151,65 m+NN. Es steigt zu den angrenzenden Straßen im Nordwesten und Südwesten auf ca. 152,40 m+NN an.

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 150,10 m+NN. Der höchste, bisher beobachtete Grundwasserstand beträgt ca. 151,65 m+NN.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet 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 (s.o.) liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellerge-

schossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentunterkanten 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.

5.1.2 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, standsicher 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 Leckanzeigegerät 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.

5.1.3 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.

5.1.4 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

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.

5.1.5 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 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.

5.2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, (Tel.: 0761/208-3570, FAX: 0761/208-3599), ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich fernmündlich und schriftlich 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.

5.3 Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

5.4 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

Aufgestellt: Lahr, 16.05.2012

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin