



**Stadt Mahlberg**

---

**Bebauungsplan „Wassergartenstraße“**

---

**Textliche Festsetzungen**

---

Fassung zur Satzung

Lauf, 04. Juni 2007

---

**ZiNK**  
INGENIEURE  
*[Handwritten signature]*

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.1.1 <i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	4
1.1.2 <i>Mischgebiet (MI)</i>	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.1 <i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	5
1.3 Bauweise	5
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	5
1.5 Garagen und Stellplätze	6
1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	6
1.8 Unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen	6
1.9 Private Grünflächen	6
1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	6
<b>2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wassergartenstraße“</b>	<b>7</b>
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
2.1.1 <i>Fassadengestaltung</i>	7
2.1.2 <i>Dachgestaltung</i>	7
2.1.3 <i>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster</i>	7
2.2 Garagen und Carports	9
2.3 Einfriedungen	9
2.4 Grundstücksgestaltung	9
2.4.1 <i>Freiflächen / Befestigte Flächen</i>	9
2.4.2 <i>Plätze für Abfallbehälter</i>	10
2.5 Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw	10
2.6 Werbeanlagen	10
2.7 Außenantennen	10
<b>3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>11</b>
3.1 Baugrund	11
3.2 Denkmalschutz	11
3.2.1 <i>Kulturdenkmale</i>	11
3.2.2 <i>Umgebung des Schlosses Mahlberg</i>	11
3.2.3 <i>Bodenfunde</i>	12
3.3 Altlasten	12
3.4 Bodenschutz	12
3.5 Bodenschutz, Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden	13
3.6 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe	13
3.7 Stromversorgung	14
3.8 Gasversorgung	14
3.9 Telekom	14

## **Anhang**

1 - Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	15
-----------------------------------------------------	----

## ***Rechtsgrundlagen***

- Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs-und Wohnungsbau-Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planin-haltes Planzeichenverordnung - PlanzVO - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekannt-machung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Dezember 2005 (GBl. S. 705).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

# **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 15 BauNVO)

### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO (Tankstellen, Gartenbaubetriebe)

### **1.1.2 Mischgebiet (MI)**

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Anhang 1), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten),
- Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten),

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) sowie die Zahl der Vollgeschosse.

### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO Abs. 1)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH).

#### **NUTZUNGSSCHABLONE 1**

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß von der im Mittel gemessenen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Gebäudemitte. Die bergseitige Traufhöhe wird mit maximal 5,00 m, die talseitige Traufhöhe mit maximal 7,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der im Mittel gemessenen Geländehöhe bis zum oberen Abschluss des Daches, gemessen in Gebäudemitte.

#### **NUTZUNGSSCHABLONEN 2-4**

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß von der Oberkante Straße, gemessen über Fahrbahnmitte, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der Gebäudemitte.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der Oberkante Straße, gemessen über Fahrbahnmitte, bis zum oberen Abschluss des Daches, bezogen auf Gebäudemitte.

## **1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- o - offene Bauweise, zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser;
- a - abweichende Bauweise; bei festgesetzter abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise. Dabei dürfen ausnahmsweise nach Vorgabe des Gebäudebestandes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Abstandsflächen unterschritten werden oder es darf seitlich angebaut werden.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Bau-  
grenzen festgesetzt.

## **1.5 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Stellplätze zulässig.

## **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

## **1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

## **1.8 Unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **1.9 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

## **1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen sowie die notwendigen Betonfundamente für Straßeneinfassungen zu dulden.

## **2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wassergartenstraße“**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

Fachwerke müssen erhalten werden, Ausfachungen sind zu verputzen. Unter Putz liegende Fachwerke sind möglichst freizulegen. Für die Außenhaut von Gebäuden ist Putz zu verwenden.

Glatte und glänzende Oberflächen sowie Verkleidungen aus Schindeln und Platten sind unzulässig.

#### **2.1.2 Dachgestaltung**

Zulässig sind geneigte Dächer mit 40° bis 60° Dachneigung. Die Dachdeckung ist mit naturfarbenem Ziegelmateriel auszuführen. Nicht zulässig ist glänzendes Ziegelmateriel.

#### **2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**

Dachgauben und -aufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 28° zulässig.

##### **2.1.3.1 Dachgauben**

Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen, wie z. B. Fledermausgauben, sind erst ab einer Hauptdachneigung von 32° zulässig.

##### **I. Zulässige Formen von Dachgauben:**

- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach sowie Gauben mit Segmentbogendach.
- b) Zwerchgiebel (Wiederkehr).
- c) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen, wie z. B. Fledermausgauben oder Ochsenaugen.

Bestimmungen zu den einzelnen Typen:

##### **zu a) Giebelständige Gauben**

Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben sollen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Die Firstoberkante der giebelständigen Gauben soll, an der Dachschräge gemessen, mindestens 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Sie muss mindestens drei Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.

Die einzelne Gaube darf maximal 1,80 m, die Dreiecksgaube an der Unterkante maximal 4 m breit sein (Außenmaß).

#### **zu b) Zwerchgiebel**

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge die Hälfte oder maximal 5 m der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss an der Dachschräge mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Dachneigung soll der Hauptdachneigung entsprechen.

#### **zu c) Schleppgauben und deren Sonderformen**

Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach soll an der Dachschräge mindestens 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Anschnitt muss mindestens drei Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.

Die Dachneigung dieser Gauben muss mindestens 15° betragen.

### **II. Allgemeine Bestimmungen:**

Soweit in Ziffer 1 nichts anderes bestimmt ist, gilt Folgendes:

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge wird an den Außenkanten des Daches gemessen.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2 m, von der (vom darunterliegenden Vollgeschoss nach oben verlängerten) Gebäudeaußenkante ein Mindestabstand von 1 m, und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf maximal 1,50 m, bei Dreiecksgauben 2 m nicht überschreiten.

Der Abstand zur Traufe soll mindestens 1 m betragen. Er muss mindestens drei Ziegelreihen betragen und ist an der Dachschräge zu messen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.

Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

#### **2.1.3.2 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig. Die Gesamtlänge der Negativgauben darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 2,0 m betragen. An der Traufe und am First müssen mindestens 1,0 m Dachfläche unter- und oberhalb der Negativgauben durchgehend vorhanden sein. Eine Kombination von Dachgaube/Dacheinschnitt auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.

#### **2.1.3.3 Dachaufbauten**

Die versetzte Dachfläche darf nicht mehr als 1,0 m das Hauptdach überragen, gemessen zwischen OK-Dachhaut des Hauptdaches bis OK-Dachhaut des aufgesetzten Daches.



Der Abstand von der Traufe muss mindestens  $\frac{1}{5}$  der Sparrenlänge des Hauptdaches betragen.

Die aufgesetzte Dachfläche darf maximal  $\frac{1}{3}$  der gesamten Dachfläche betragen. Der Dachaufbau muss mindestens  $\frac{1}{5}$  der Gebäudelänge von der Giebelaußenwand entfernt sein.

Lichtbänder am First durch Versetzen der Dachflächenenden sind nur bis zu 1,0 m Höhe gestattet, senkrecht gemessen zwischen den beiden Dachhautenden.

## **2.2 Garagen und Carports**

(§ 74 Abs. 1 + 2 LBO)

- Garagen sind nur mit einem Stauraum von mindestens 6 m von der Verkehrsfläche zulässig.
- Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach zu bedecken. Die Dachneigung darf nicht größer sein als die des Hauptgebäudes. Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.
- Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach einzudecken.

## **2.3 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An öffentlichen Straßen und Plätzen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Sockelmauern bis 0,3 m Höhe aus Naturstein oder Beton,
- heimische Hecken- oder Gehölzpflanzung,
- Zäune in Holz oder schmiedeeiserner Ausführung,
- Maschendrahtzäune,
- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 0,8 m, gemessen von OK Straßenrand, nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

## **2.4 Grundstücksgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.4.1 Freiflächen / Befestigte Flächen**

Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Zugänge erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. wasserdurchlässiges Pflastermaterial, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Ausführungen zulässig.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

#### **2.4.2 Plätze für Abfallbehälter**

Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mindestens 1,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

### **2.5 Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw**

(§ 34 Abs. 1 LBO in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

### **2.6 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. von 1,0 m<sup>2</sup> im Mischgebiet (MI) nicht überschreiten.

### **2.7 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Für alle Gebäude ist jeweils eine Antenne oder Parabolanlage zulässig.

Parabolanlagen an Fassaden sind nur im rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeteil zulässig.

## **3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **3.1 Baugrund**

Als Baugrund wird Löss und Lösslehm sowie tiefes vulkanisches Felsgestein erwartet. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.2 Denkmalschutz**

#### **3.2.1 Kulturdenkmale**

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- **Schlossbergstraße 11, Flst. Nr.223,**  
Wohnhaus, 18. Jh.; zweigeschossig mit massivem Untergeschoss, Fachwerkfassade, Krüppelwalmdach und Freitreppe, Türsturz in Form einer Sonnenuhr, anschließendes schmales Ökonomiegebäude.
- **Schlossbergstraße 14, Flst. Nr. 140**  
Wohnhaus zweigeschossig über Kellersockel; Satteldach; Freitreppe, 18. Jh.
- **Untenburgstraße 11, Flst. Nr. 137**  
Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Anwesens, eingeschossiges Fachwerkhäus mit Satteldach und auskragendem Giebel, 18. Jh.

Bei den Kulturdenkmälern können höhere Anforderungen an die Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wassergartenstraße“ bzw. die Dachgaubensatzung der Stadt Mahlberg vorgegeben.

#### **3.2.2 Umgebung des Schlosses Mahlberg**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung des Schlosses Mahlberg, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG), das Umgebungsschutz genießt (§ 15 Abs. 3 DSchG). Vor Allem die Gebäude beidseits der Schlossbergstraße sind in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Schloss zu sehen. Dies trifft aber auch für die Grundstücke Flst. Nr. 138 u. 139 am Fuß des Schlossbergs zu. Bauvorhaben in diesem Bereich sind in Hinblick auf den Umgebungsschutz mit den Denkmalbehörden abzustimmen (spätestens im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren).

### **3.2.3 Bodenfunde**

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, Günterstalstr. 67, 79100 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sind.

## **3.3 Altlasten**

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die 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.

## **3.4 Bodenschutz**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgruben usw.) benutzt werden.

### **3.5 Bodenschutz, Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.6 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das WBA Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen: §§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG, VLwF, VVLwF

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage: TVwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten).

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigendem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie 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.

Rechtsgrundlagen: §§ 22 und 34 WHG, §§ 1, 2, 3 und 4 Abfg. § 1 LAbfg

### **3.7 Stromversorgung**

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Die EnBW ist berechtigt, im Zuge der Erschließung dieses Baugebietes die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

### **3.8 Gasversorgung**

Die badenova GmbH sind berechtigt, im Zuge der Erschließung dieses Baugebietes die Hausanschlussleitungen auf die Grundstücke zu verlegen. Daraus entsteht keine Verpflichtung zum Gasanschluss.

### **3.9 Telekom**

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, T-Com, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Mahlberg, 04. Juni 2007



Dietmar Benz  
Bürgermeister

Lauf, 04. Juni 07 Kr/Zim/we/kp  
Planverfasser:

**ZiNK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

## Anhang 1

### Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus.- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel