

---

# Stadt Mahlberg

## Bebauungsplan „Seeweg I“

### Textlicher Teil

---

#### *Inhalt:*

Rechtsgrundlagen	Seite 2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 2
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	Seite 11
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	Seite 16

Mahlberg, den 15.10.1999  
Bürgermeisteramt

Benz  
Bürgermeister

Lauf, den 15.10.1999  
Der Planverfasser: Mü/vz/nh

**=ZiNK=**  
INGENIEURE

Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1  
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

## ***Gesetzliche Grundlagen***

- Baugesetzbuch - BauGB - vom 25.08.1997
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

In Ergänzung der Planzeichen 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 Baugebiete (§ 1 Abs 3 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil:

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO

##### **1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs 5 BauNVO):**

Von den Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. nicht störende Handwerksbetriebe.

##### **1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

###### **1.1.3.1 Als Ausnahmen können zugelassen werden, sofern nach Lage, Größe oder Anzahl die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes gegeben ist:**

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

###### **1.1.3.2 Unzulässige Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

## ***1.2. Maß der baulichen Nutzung***

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

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

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

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von der OK des Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### **1.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird auf mindestens 165,0 m+NN festgesetzt.

Die maximale Höhe des EG-Fußbodens darf höchstens 1,0 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen, gemessen in Straßenmitte (Achse) senkrecht zur Gebäudemitte.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasserbereich grundsätzlich verboten. Die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoß ist so zu wählen, daß diese über dem höchstbekannten Grundwasserstand von 163,55 m + NN liegt. Muss der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoß als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Unterschreiten des mittleren Grundwasserstandes von 161,35 m+NN ist unzulässig.

#### 1.2.5 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden höchstens betragen:

Haustyp:		WE:
Einzelhaus	1-geschossig	2 WE
Einzelhaus	2-geschossig	3 WE
Doppelhaus	2-geschossig	2 WE je Haushälfte
Hausgruppe	2-geschossig	1 WE je Reiheneinheit

### **1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO,

- nur Einzelhäuser zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppe zulässig.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis maximal 1,5 m überschreiten, wenn deren Breiten nicht mehr als 5,0 m beträgt, sofern landesrechtliche Bestimmungen (LBO) dem nicht ent-

gegenstehen. Dies gilt nicht für in den Dachraum ragende Bauteile wie Erker und Zwerchhäuser. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

### ***1.5 Stellung der baulichen Anlagen***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

### ***1.6 Nebenanlagen***

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sichtschutzwände müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,5 m einhalten.

### ***1.7 Garagen und überdachte Stellplätze***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zulässig bis zur Flucht der hinteren Baugrenze, von der Erschließungsstraße aus gesehen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen.

Stellplätze und Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

### ***1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis maximal 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig. Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

## ***1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### ***1.9.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung***

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil:

- Die Erschließungsstraße wird als Fläche für gemischten Verkehr ausgewiesen und entsprechend gestaltet.
- öffentliche Parkfläche
- Die Einzeichnungen gelten nur als Richtlinie.

## ***1.10 Höhenlage der Verkehrsflächen***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil in m ü. NN.

## ***1.11 Grünflächen***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Öffentliche Grünflächen:

- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Private Grünflächen

- Pflanzstreifen entlang Entwässerungsgraben

### ***1.12 Flächen für Aufschüttungen***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im gesamten Baugebiet ist das Gelände bis auf das geplante Straßenniveau aufzuschütten. Im Bereich des Grünstreifens entlang dem Graben ist das Gelände zwischen dem Urgelände am Grabenrand und dem neuen Gelände anzuböschten. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 1:2 sein. Mauern oder ähnliche Befestigungen sind in dem Grünstreifen nicht zulässig.

### ***1.13 Maßnahmen zum Schutz von Natur***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen (wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges Pflastermaterial oder Pflasterwerk in weitfugigem Verband - mind. 1,5 cm Abstand).

### ***1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand von 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

### ***1.15 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf jedem privaten Grundstück ist je vollendete 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen (siehe nachfolgende Artenliste). Eingezeichnete Baumstandorte sind nicht verbindlich.  
Auf kleinen Grundstücken (kleiner als 400 m<sup>2</sup>) sind mindestens drei heimische Sträucher zu pflanzen.

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia in Sorten	Linde
Obstbäume (Hochstamm, ortstypische Sorten)	

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Wildrosen	

- Im Bereich der Erschließungsstraße sind an den im Lageplan dargestellten Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.  
Geringe Standortabweichungen sind möglich.  
Die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen bzw. als Rasen-/ Wiesenfläche anzulegen.

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata in Sorten	Linde

(bei der Sortenwahl ist die Regionalliste der erprobten Baumsorten für öffentliches Grün in der Ortenau vom Juni 1999 zu beachten)

- Auf den privaten Grundstücken entlang des Grabens sowie im Bereich des Kinderspielplatzes ist am nördlichen Planungsrand ein 5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. In Richtung Bebauung dürfen ortstypische Ziersträucher zu 20 % eingebracht werden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht erlaubt.

Die Pflanzung ist durch den Eigentümer vorzunehmen und zu unterhalten.

Die Gehölzpflanzung ist zweireihig bei einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m vorgesehen. Sie ist oberhalb der Grabenböschung einzubringen.



Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Tilia cordata in Sorte	Linde

Heimische Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Ortstypische Ziersträucher:

Buddleia davidii Hybr.	Schmetterlingsstrauch
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Deutzia-Arten	Deutzie
Forsythia Hybr.	Forsythien
Philadelphus - Arten	Falscher Jasmin
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Blutjohannisbeere
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rugosa 'Alba'	Apfelrose
Syringa vulgaris	Flieder
Spiraea-Arten	Spierstrauch

- Der im Baugebiet geplante Spielplatz ist mit heimischen und ortstypischen Ziersträuchern zu bepflanzen.

***1.15 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen***  
***§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bau GB***

Die vorhandenen Bäume entlang des Seeweges im Bereich des Verkehrsgrüns sind zu erhalten.

***1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 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 „Seeweg I“***

- § 74 LBO i.d.F. v. 08.08.1995 (GBL. S. 617)

### ***2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen***

#### ***2.1.1 Außenwände***

- Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen. Partielle Verkleidung aus heimischem Holz ist zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist Sichtmauerwerk aus ortsüblichen Materialien. Blockhäuser sind zulässig.
- Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.
- Erker über mehrere Geschosse sind grundsätzlich zulässig, ihre Breite darf aber ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

#### ***2.1.2 Dachform, -neigung, -indeckung***

- Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Krüppelwalmdächer sind ausnahmsweise zulässig. Die Dachneigungen sind im Plan festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Bei entsprechender Darstellung ist die Hauptrichtung wählbar, es ist jedoch nur eine Hauptfirstrichtung zulässig.

- Dachform und -neigung bei Doppelhäusern und Hausgruppen:  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Dachneigung, die Dachgesimse und das Dacheindeckungsmaterial einheitlich sein. Die Dachneigung ist bei Wandhöhe bis 4,5 m = 40°, über 4,5 m = 30°.

Bei Einvernehmlichkeit zwischen den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren der Doppelhäuser bzw. Hausgruppen kann eine gemeinsame Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone gewählt werden.

- Als Dachdeckung ist rot bis rotbraunes, nicht glänzendes Material zu verwenden.
- Sonnenkollektoren, sowie Verglasungen von Dachflächen zur Energiegewinnung sind bis zu einer Größe von 50 % der jeweiligen Dachseite zulässig.

### **2.1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten**

Dachgauben und -aufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mind. 28° (Altgrad) zulässig.

#### **2.1.3.1 Dachgauben**

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

##### **1. 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 mind. die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

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

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

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

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

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß an der Dachschräge mind. 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 mind. 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Anschnitt muß mind. drei Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.

Die Dachneigung dieser Gauben muß mind. 15° betragen.

## **2. 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, von der (vom darunterliegenden Vollgeschoß nach oben verlängertem) 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 max. 1,25 m, bei Dreiecksgauben 2 m nicht überschreiten.

Der Abstand zur Traufe soll mind. 1 m betragen. Er muß mind. 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 Dachneigung 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 mind. 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 max.  $\frac{1}{3}$  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, überdachte Stellplätze***

Garagen außerhalb des Gebäudes sind mit Flachdach oder Satteldach/Pulldach zulässig. Die Dachneigung darf nicht größer als die des Hauptgebäudes sein, die Mindestneigung beträgt  $25^\circ$ . Bei Satteldach oder Pulldach muß die Dachdeckung wie die des Hauptdaches sein. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

## ***2.3 Werbeanlagen***

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von  $0,3 \text{ m}^2$  nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## ***2.4 Gestaltung von Freiflächen***

### ***2.4.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen***

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### ***2.4.2 Einfriedigungen***

- Als Einfriedigungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Plätze sind gestattet:
  - Sockelmauern bis 0,3 m Höhe
  - Holzlattenzäune
  - Quadratisches Drahtgeflecht
  - Heckenhinterpflanzung (s. Vorschlagsliste Anhang 1)

- Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf an öffentlichen Verkehrsanlagen und Vorgärten das Maß von 0,8 m zu den Verkehrsflächen nicht überschreiten.
- Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind Maschendraht- und Holzzäune bis 1,5 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen (siehe Vorschlagsliste, Anhang 1) beidseits verdeckt werden.
- Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 1,8 m und einer Tiefe bis zu 3,5 m ab Hauswand zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
- Mit Einzäunungen entlang der Straße ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, der zu begrünen ist.

### ***2.5 Stellplätze für PKW***

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

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

#### ***3.1 Bodenfunde***

Bei Bodenfunden, Bildstöcke, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

#### ***3.2 Baugrund***

(Stellungnahme des geologischen Landesamtes Baden-Württemberg vom 05.06.1998)

Nach der vorläufigen Geologischen Karte bilden junge Abschwemm-Massen den Baugrund im Plangebiet „Seeweg I“. Treten im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten geotechnische Fragen auf (z.B. zu bodenphysikalischen Kennwerten, zur zulässigen Belastung des Baugrundes und dgl.), wird ingenieurgutachtliche Beratung empfohlen.

#### ***3.3. Grundwasser***

Der mittlere Grundwasserstand MW beträgt 161,35 m + NN.

Der höchste Grundwasserstand HW beträgt 163,55 m + NN.

Grundlage: Ganglinie der Grundwassermeßstelle Nr. 106/067 der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein / Hochrhein, Bereich Offenburg.

#### ***3.4 Bodenschutz, Allgemeine Bestimmungen***

##### ***3.4.1***

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.

##### ***3.4.2***

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



#### **3.4.3**

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

#### **3.4.4**

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.

#### **3.4.5**

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

#### **3.4.6**

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **3.4.7**

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt bei Befeuhten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

#### **3.5.1**

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

### 3.5.2

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

### 3.5.3

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

### 3.5.4

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.

### 3.5.5

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

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

### 3.6.1

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 m<sup>3</sup> übersteigt. Das WBA Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

### **3.6.2**

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

Rechtsgrundlage: VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u. über Fachbetriebe)

### **3.6.3**

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 Altlasten**

Im Planungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### ***3.8 Stromversorgung***

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Das Badenwerk ist berechtigt, im Zuge der Erschließungen die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

### ***3.9 Gasversorgung***

Die Gasbetriebe GmbH Emmendingen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung dieses Baugebietes die Hausanschlußleitungen auf die Grundstücke zu verlegen. Daraus entsteht keine Verpflichtung zum Gasanschluß.

### ***3.10 Telekom***

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.