

Schriftliche Festsetzungen

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-3

zum Bebauungsplan

"Kreisverkehr L 103"

Stadt Mahlberg, OT Orschweier

**(mit der Stadt Ettenheim sowie dem
Zweckverband Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg)**

**als B-Plan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.1 Der Kreisverkehr an der L 103 ist mit integrierten Geh- und Radwegen mit Gehwegen entsprechend dem Straßenplanungsentwurf auszubauen.

2 Grünflächen - Verkehrsgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind entsprechend der Plandarstellung herzustellen und fachgerecht zu pflegen.

2.2 Private Grünflächen

Die privaten Verkehrsgrünflächen sind entsprechend der Plandarstellung herzustellen und fachgerecht zu pflegen.



3 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 5 BauGB)

3.1 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

- a) Werden Gehölze gepflanzt, sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.
- b) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- c) Für mögliche Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

3.2 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher.

Die neu zu pflanzenden Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Fernmeldeanlagen

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

2 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

3 Grundwasserschutz

Die aktuellen Grundwasserstände sind im Rahmen des Kenntnissgabe- bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die Daten können über das Informationssystem UDO der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) angerufen werden.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Bauen im Grundwasser

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern bzw. Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen nur Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Wassergefährdende Stoffe:

Für den Fall, dass der Grundwasserstand im Plangebiet zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegt, ist für unterirdische Tankanlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.



Wasserschutzgebiet

Ein kleiner Teilbereich (Carl-Benz-Str./Kreisverkehr L 103) des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Kaiserwald“ der Wassergewinnungsanlage der Badenova AG & Co KG in Lahr. Auf die Beachtung der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes wird hingewiesen.

3 Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand März 2010) des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz .

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW sind zu beachten.

4 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

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, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

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 § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.



5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässern gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind i.d.R. mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.



Hinweise:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt.

7 Denkmalschutz / Bodenfunde

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Alle Maßnahmen und Erdarbeiten, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind im Vorfeld der Erschließung frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, (per Post Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen, oder per Mail abt8@rps.bwl.de) abzustimmen.

Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen kann durch Baggerschnitte die Ausdehnung der Siedlungsschichten und der Zerstörungsgrad der Befunde festgestellt werden. Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann geklärt werden, ob und in welchem Umfang gegebenenfalls flächige Untersuchungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers im Anschluss durchgeführt werden müssen. Von diesen Voruntersuchungen hängt auch ab, ob eine Beteiligung im Einzelgenehmigungsverfahren erforderlich ist.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.,ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

8 Hinweise des Regierungspräsidiums, Landesamt für Geologie + Rohstoffe

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



9 Hinweise der Versorgungsträger

Deutsche Telekom

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Straßenbaumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Es wird gebeten, sich mindestens 3 Monate vor Baubeginn in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Netze BW

Im Planbereich sind 20-kV-Kabel sowie 0,4-kV-Kabel der Netze BW GmbH vorhanden. Teilweise ist eine Umlegung der Kabel erforderlich. Hierzu ist eine genauere Abstimmung erforderlich.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu fragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

bn Netze

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des geplanten Kreisverkehrs eine raumbedeutsame Erdgas-Hochdruckleitung DN 150 PN 16 der bnNETZE GmbH und eine Erdgas-Mitteldruckleitung da 180 PE verlaufen. Die Lage dieser Leitungen ist bei der Ausführungsplanung, insbesondere bei der Gradientenfestlegung, zu beachten. Der sichere Betrieb der Leitungen darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Leitungen muss auch während der Bauzeit für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Geländeauffüllungen und Geländeabtragungen im Schutzbereich der Erdgasleitungen sind mit der zuständigen Fachabteilung der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg abzustimmen und bedürfen der schriftlichen Genehmigung.



Das Lagern von schwer transportablen Materialien oder Abraum im Schutzbereich der Leitungen ist auch während der Bauzeit nicht zulässig. Die am Bau Beteiligten sind für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Für die ausführenden Unternehmen besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht gemäß DVGW-Regelwerk GW 315 (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen vom 20.04.1971 - VI ZR/232/69).

Zur Verhütung von Schäden, auch Isolationsschäden, muss der Bauunternehmer daher rechtzeitig Leitungspläne unter Vorlage neuester Bauplanung einholen. Bei Abweichungen von der Bauplanung muss eine neue Erkundigung eingeholt werden. Im Bereich der Leitungen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Leitungen ausgeschlossen ist. Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich. Etwaige Konfliktpunkte sind mit der zuständigen Fachabteilung der bnNETZE GmbH rechtzeitig vor Baubeginn einvernehmlich abzustimmen. Bei Bauarbeiten im Nahbereich der Erdgas-Hochdruckleitung ist eine Aufsicht der bnNETZE GmbH anzufordern.

Abwasserzweckverband Südliche Ortenau

Im geplanten Baufeld befinden sich Abwasserkanäle aus dem Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg mit Anbindung an die öffentliche Kanalisation der Stadt Mahlberg auf der Nordseite der L 103. Dabei handelt es sich sowohl um Freispiegelleitungen wie auch um eine Druckleitung.

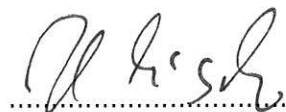
Im Bereich der bestehenden Kanäle sind Bauarbeiten mit der gebotenen Sorgfalt auszuführen, eventuell erforderliche Änderungen an den vorhandenen Schachtabdeckungen sind mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Freiburg, den 10.10.2016
Geändert 06.03.2017

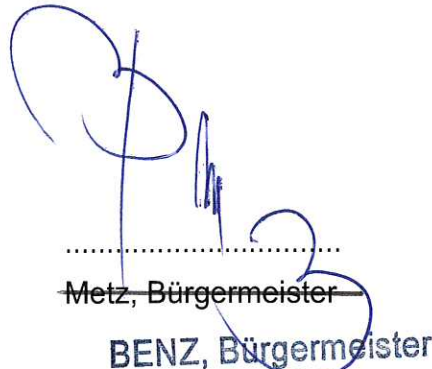
~~Ettenheim, den~~
Mahlberg, den 09. März 2017

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ fischer.freiburg@t-online.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuero.fischer.de



Planer



~~Metz, Bürgermeister~~
BENZ, Bürgermeister

