Anlage Nr. 2

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Herrenmatt“ 1. Änderung und Erweiterung

Textliche Festsetzungen

Inhalt: **Seite**

Rechtsgrundlagen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 2
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan 11
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 13

Anhang 1: Pflanzenliste

Seelbach, den 06. März 06

Klaus Muttach
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, 06. März 06 Kr/Zim/we

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818/1824)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - PlanzVO - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 615), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl.S. 581/698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl.S. 20)

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 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E)

(§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zugelassen. Als wesentlich störend gelten z.B. Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Schlossereien etc. Diese können jedoch ausnahmsweise gem. § 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 ausgeschlossen sind.

1.1.1.1 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Als Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO können zugelassen werden, sofern nach Lage, Größe oder Anzahl die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes gegeben ist:

- maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.1.3 Nicht zulässige Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

1.1.2.2 Nicht zulässige Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

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 Festsetzung der Grundflächenzahl, der Vollgeschosse, der max. Firsthöhe (FH) und der max. Wandhöhe (WH) der Gebäude. Maßgeblich sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen im Plan.
Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit § 18 BauNVO Abs. 1)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan

Die Wandhöhe (WH) ist definiert durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand zur Unterseite der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, jeweils gemessen ab Oberkante (OK) der zugehörigen Erschließungsstraße (Achse) in Gebäudemitte.
Im Baugebiet bezieht sich die Firsthöhe (FH) auf die Gesamtgebäudehöhe über alles gemessen bzw. bis einschließlich des höchsten Punktes der Dachhaut aller Dachformen.

1.3 Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

o = Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ; es gilt die offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen bis 100 m.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch Eintrag von Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Hauptfirstrichtung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Bei Angabe von zwei Richtungen ist nur eine wahlweise zulässig.

1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1+2 BauNVO)

- Soweit Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind diese nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

- Versorgungsanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Ausnahme zugelassen, jedoch nicht auf den „Flächen mit Pflanzgeboten".

1.7 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür im Plan mit „GA" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Bei Grundstücksteilungen sind entsprechend LBO auch Grenzgaragen zulässig.

Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzgeboten.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.8.1 Sichtfelder

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen Sichtfelder ist nicht zulässig.

1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

1.9.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Sie gliedern sich in Fahrbahn, Gehweg und Schrammbord.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht verbindlich.

1.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen für das Parken von Fahrzeugen

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

1.10.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ♦ Grünflächen

- Die öffentliche Grünfläche am südlichen/südwestlichen Planungsrand (in Richtung freie Landschaft) ist zur Ortsrandgestaltung gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.
  In dieser öffentlichen Grünfläche verläuft ein Entwässerungsgraben (siehe Planeintrag).

- Die private Grünfläche am südwestlichen Planungsrand (in Richtung freie Landschaft) ist zur Ortsrandgestaltung gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

- Ebenso ist die private Grünfläche zwischen Tennisplatz und Baugebiet (Stellplätze) gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

- Die im nördlichen Bereich ausgewiesene Gartenanlage ist zu erhalten.

1.10.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Entlang des Litschentalbaches (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) wird oberhalb des Schloßweges ein Gewässerschutzstreifen (öffentl./private Grünfläche siehe Planeintrag) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.
  Der Gewässerschutzstreifen ist in seiner Breite entsprechend dem zeichnerischen Teil dauerhaft zu erhalten, die Festsetzungen nach § 68b WG sind zu beachten.
  Der Gewässerschutzstreifen ist entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

- Entlang des südlich des Litschentalbaches vorhandenen Gewässerlaufes einschl. Mühlkanal ist beidseitig ein Gewässerschutzstreifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen (öffentliche/private Grünfläche siehe Planeintrag). Der Gewässerschutzstreifen ist in seiner Breite

entsprechend dem zeichnerischen Teil dauerhaft zu erhalten, die Festsetzungen nach § 68b WG sind zu beachten. Die vorhandenen Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen zu erhalten bzw. zu ergänzen.
Die Fläche zwischen bestehendem Gewässer und neuem Gewässerabschnitt (siehe Planeintrag) ist zur Förderung des Röhrichtbestandes leicht abzutragen. Die Leitungstrasse ist zu berücksichtigen.

- Die Grünfläche westlich der Schutter einschl. Böschung dient ebenfalls zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. als Pflasterfläche mit Rasen- und Splittfugen oder Schotterrasen usw.) Dies gilt sinngemäß auch für die im Gewerbegebiet zu befestigenden Flächen, sofern auf diesen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt bzw. spezielle fahrtechnische Anforderungen (z.B. Gabelstaplerverkehr) entgegenstehen.

- Der im Verlauf des südlichen Gewässerlaufes (ehem. Mühlbach) vorhandene Absturz (Bereich Flurstück Nr. 951/20 – 951 / 21) ist zu entfernen bzw. in eine naturnahe Sohlrampe umzugestalten. Die vorhandenen Ufersicherungen sind ebenfalls zu entfernen.

- Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdruckleuchten zur Energieeinsparung und ökologischen Verträglichkeit zu verwenden.

- Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5°) sind extensiv zu begrünen.

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

- Entlang des Litschentalbaches ist im Bereich des Gewässerschutzstreifens eine Bepflanzung aus standortgerechten Einzelgehölzen und Gehölzgruppen einzubringen (siehe Artenliste im Anhang). Die Restflächen sind als Wiesenfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Das Mähgut ist abzuräumen (ca. 40 % Pflanzungen).

- Entlang des südlichen Gewässerlaufes einschließlich des zu erhaltenden Mühlbachabschnittes sind im Bereich der Gewässerschutzstreifen Bepflanzungen aus standortgerechten Gehölzen einzubringen (siehe Artenliste im Anhang). Bestehende Schilfbereiche sind von Gehölzpflanzungen auszusparen. Die Restflächen sind als Wiesenfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Das Mähgut ist abzuräumen (ca. 40 % Pflanzungen). Der vorhandene Gehölzbestand ist anzurechnen.

- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen am südwestlichen/südlichen Planungsrand sind heimische Bäume und Sträucher zur Ortsrandgestaltung zu pflanzen und zu unterhalten (siehe Artenliste im Anhang). Die Gehölze sind als zwei- bis dreireihige geschlossene Pflanzung einzubringen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist hier nicht erlaubt.

  Die Pflanzstreifen sind zusätzlich mit einer Wiesenmischung einzusäen und entsprechend zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
  Der geplante Graben ist von Bepflanzung freizuhalten.
  Das Sichtdreieck ist zu beachten.

- Im Bereich der privaten Grünfläche am südwestlichen Planungsrand sind heimische Bäume und Sträucher zur Ortsrandgestaltung zu pflanzen und zu unterhalten (siehe Artenliste im Anhang). Die Gehölze sind als ein- bis zweireihige geschlossene Pflanzung einzubringen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist hier nicht erlaubt. Das Sichtdreieck ist zu beachten.

- Im Bereich der privaten Grünfläche zwischen Tennisplatz und Baugebiet ist eine Gehölzpflanzung aus standortheimischen und ortstypischen Sträuchern sowie Bäumen einzubringen (siehe Artenliste im Anhang). Es ist eine mindest 3-reihige Bepflanzung vorzusehen.
  Die Restflächen sind als Wiesenflächen anzulegen bzw. mit Bodendeckern zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen.

- Der öffentliche Parkplatz ist mit mindestens 16 hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen (siehe Artenliste im Anhang) zu bepflanzen.
  Die Bäume sind mit Sträuchern und Bodendeckern zu unterpflanzen bzw. als Rasenflächen anzulegen.

- Die Grünfläche im Bereich der Schutter ist mit standortgerechten Einzelgehölzen und Gehölzgruppen zu bepflanzen (siehe Artenliste im Anhang). Der erforderliche Abflussquerschnitt der Schutter ist zu beachten.

- Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Bei der Aufteilung des Gewerbegebietes in Einzelgrundstücke sind die Grundstücke untereinander mit 3 m breiten Gehölzstreifen (je Grundstück 1,5 m) mit einer Mischung aus heimischen und ortstypischen Sträuchern abzupflanzen. Außerdem ist zur Durchgrünung je angefangenen 600 m^2 Grundstücksfläche ein heimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Artenliste im Anhang). Die Pflanzung kann gruppenweise erfolgen und muss unter Berücksichtigung der betrieblichen Verhältnisse nicht regelmäßig sein.

- Der private Stellplatz ist mit mindestens 25 hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen (siehe Artenliste im Anhang) zu bepflanzen.

- Entlang der Litschentalstraße / der neuen Erschließungsstraße sind hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Planeintrag einzubringen. Aus gestalterischen Gründen sind Bäume einer Sorte zu wählen. Es sind nur geringe Standortabweichungen möglich. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer vorzunehmen.

1.10.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die Gehölze im Bereich des ehemaligen Mühlbaches (siehe Planeintrag) sind zu erhalten. Bei Verlust dieser Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.
  Die Neupflanzung richtet sich in der gewählten Art nach der Umgebung und ist vom Grundstückseigentümer vorzunehmen.

1.10.5 Sonstige Festsetzungen

Fassadenbegrünung

Große ungegliederte Gebäudefassaden (ab 50 m² Fassadenfläche ohne Fensteröffnung) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder durch eine dichte Gehölzpflanzung aus Bäumen entlang der Fassade in die Umgebung einzubinden.

Stellplatzanlagen

Zur Begrünung von privaten Stellplätzen muss je 5 Stellplätze ein heimischer groß- oder mittelkroniger Laubbaum gepflanzt werden (siehe Artenliste im Anhang).

1.10.6 Zuordnungsfestsetzungen

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Ortslage (Pflanzung von Einzelbäumen, z.T. bereits ausgeführt) werden den durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauBG)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungsflächen (Straßenböschungen) sind auf den Baugrundstücken zu dulden, ebenso Betonstützen hinter Randeinfassungssteinen.

1.12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 21)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Plan

Leitungsrecht zu Gunsten der E-Werk Mittelbaden AG, Lahr, zur Führung einer 20 kV-Freileitung.

Leitungsrecht zu Gunsten der E-Werk Mittelbaden AG, Lahr, zur Führung einer 20 kV-Erdleitung.

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Seelbach zur Führung einer Wasserleitung NW 200.

Leitungsrecht zu Gunsten der Firma ALBEA zur Führung eines Abwasserkanals.

Leitungsrecht zu Gunsten von Flurstück Nr. 951/25 zur Führung eines Abwasserkanals.

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Firma ALBEA zur Sicherung der Zufahrt zum Firmengelände.

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Flurstück Nr. 954/25 zur Sicherung der Zufahrt zum Grundstück.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Flurstück Nr. 951/25 zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks.

1.13 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Fläche zwischen Baugrenze und hochwassergefährdetem Gebiet auf Flst.Nr. 951/8 muss zur Hochwassersicherheit eines HQ 100 aufgeschüttet werden. Das dadurch verloren gegangene Retentionsvolumen ist im Bereich des Gewässerrandstreifens zu kompensieren.

1.14 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für Grundstück Flst.Nr. 951/2 beträgt die Mindestgeschosshöhe 208,65 m + NN.

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Herrenmatt 1. Änderung und Erweiterung"

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dachformen und –neigung

Die Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen sind im Plan angegeben.

Zulässig ist im Mischgebiet (MI) eine Dachneigung von 30° bis 48°.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist eine Dachneigung von 10° bis 48° zulässig. Außerdem sind im GEe auch Flachdächer erlaubt, die jedoch begrünt werden müssen.

2.1.2 Dacheindeckung

Es dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden.

Flachdächer sollen, soweit dies bau- und betriebstechnisch möglich ist, bekiest oder begrünt werden.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten. Selbstleuchtende, fluoreszierende und angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

An öffentlichen Straßen und Plätzen sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Sockelmauern bis 0,50 m Höhe
- heimische Hecken- oder Gehölzpflanzung
- Zäune in Holz- oder schmiedeeiserner Ausführung
- gegen den öffentlichen Bereich durch bodenständige Gehölze abgepflanzte Maschendrahtzäune

Geschlossene Bretterzäune und Stacheldrähte sind nicht zulässig

Auf dem Grundstück Lgb. Nr. 951/4 ist eine evtl. Einfriedung mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu errichten.

2.4 Grundstücksgestaltung

2.4.1 Freiflächen

Von der Grundstücksfläche sind mindestens 15 % als Grünfläche anzulegen. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind auf die 15 % Grünfläche anrechenbar.

2.4.2 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie Pflaster im Sandbett, Rasengittersteine oder vergleichbaren, wasserdurchlässigen Ausführungen, auszubilden.

2.5 Elektrische Anlagen

"Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke und Kandelaber für die öffentliche Straßenbeleuchtung in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, als auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

3.1.1 Auffüllungen und Chemikalienreste

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial), aufbereitetem und nachgewiesenermaßen unbedenklichem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen oder unbelastetem Unterboden (Aushubmaterial) vorgenommen werden. Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Landkreis Rastatt einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber usw.) etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zu Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt.

3.2 Geotechnik

Im Plangebiet besteht der Baugrund vorwiegend aus kiesigen Bachablagerungen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Denkmalschutz

Wir weisen darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.4 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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.

3.5 Hochwassergefährdetes Gebiet

Das Plangebiet ist bereichsweise als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" einzustufen. In diesem Bereich sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS) in der jeweils gültigen Fassung.

Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 951/8 (Teil) ist der Retentionsausgleich durchzuführen.

3.6 Bauen im Grundwasser

Ein mittlerer Grundwasserstand kann für das Bebauungsplangebiet nicht angegeben werden, da keine entsprechenden Messstellen existieren.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, 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 von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (LRA Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

3.7 Altlasten

Sachstand

In den von den BP-Änderungen betroffenen Bereichen liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / altlastverdächtige Flächen vor. Werden jedoch bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl...) wahrgenommen, so ist umgehend das LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des BP „Herrenmatt" folgende Altlasten / altlastverdächtige Flächen / Grundwasserschadensfälle befinden:

a) Altstandort „Böressen und Albea, Schilderfabrik" Flurstück Nr. 949/2, Am Sportplatz 12, 77960 Seelbach, Objekt Nr. 03760

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche, welche im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" als Altstandort „ehemalige Schilderfabrik Böressen und Albea" erhoben wurde.
Auf der Grundlage einer „Erweiterten Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" (ErHiste) wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 12. November 1997 hinsichtlich dem bewertungsrelevanten Schutzgut „Grundwasser" auf Beweisniveau „BN 1 Weiterer Handlungsbedarf" ermittelt.
Dies bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers auf Grund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. Abschätzung, inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt, wurde im Auftrag des LRA Ortenaukreis eine „Orientierende Technische Erkundung" (Gefahrverdachtserkundung) durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind im Bericht Nr. 00/077-1 vom 10. Juli 2001 des Ingenieurbüros Klipfel & Lenhardt Consult, Endingen, dokumentiert.

Es wurde festgestellt, dass das Grundwasser im Bereich des Altstandorts mit Leichtflüchtigen Halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), Polychlorierten Biphenylen (PCB) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet ist.
Die ermittelten Konzentrationen überschreiten die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 16. Juni 1999. Die Erkundungsergebnisse wurden im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 24. Juli 2001 beim LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – bewertet. Laut Beschluss der Altlastenbewertungskommission besteht für das Schutzgut „Grundwasser" weiterer Handlungsbedarf (Durchführung einer Detailuntersuchung).

b) Altstandort „Böressen, Schilderfabrik mit EV-Tankstelle" Flst.Nr. 951/16, Litschentalstraße 57a, 77960 Seelbach, Objekt Nr. 03765

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche, welche im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" als Altstandort „ehemalige Schilderfabrik Böressen mit Eigenbedarfstankstelle" erhoben wurde.
Auf der Grundlage einer „Erweiterten Historischen Erhebung" (ErHiste) wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 12. 11.1997 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser" auf Beweisniveau „BN 1 Weiterer Handlungsbedarf" ermittelt.

Dies bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. Abschätzung, inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt, wurde im Auftrag des LRA Ortenaukreis eine „Orientierende Technische Erkundung" (Gefahrverdachtserkundung) durchgeführt.
Die Untersuchungsergebnisse sind im Bericht Nr. 00/076-1 vom 10. Juli 2001 des Ingenieurbüros Klipfel & Lenhardt Consult, Endingen, dokumentiert.

Es wurde festgestellt, dass das Grundwasser im Bereich des Altstandortes mit Leichtflüchtigen Halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), Aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX), Polychlorierten Biphenylen (PCB) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet ist.

Die ermittelten Konzentrationen überschreiten die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 16. Juni 1999. Die Erkundungsergebnisse wurden im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 24. Juli 2001 beim LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – bewertet. Laut Beschluss der Altlastenbewertungskommission besteht für das Schutzgut „Grundwasser" weiterer Handlungsbedarf (Durchführung einer Detailuntersuchung). Die Detailuntersuchung dient der abschließenden Gefährdungsabschätzung. Sie hat zum Ziel, Menge und räumliche Verteilung von

Schadstoffen, ihre mobilen oder mobilisierbaren Anteile und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten festzustellen. Sie dient auch als Grundlage für eine Entscheidung, ob ggf. mit welchen Maßnahmen eine Sanierung der festgestellten Kontaminationen zu erfolgen hat.

Derzeit wird im Auftrag der Grundstückseigentümer für die Detailuntersuchung ein entsprechendes Erkundungskonzept erstellt.

c) Grundwasserschadensfall „Firma Albea" Flst.Nr. 949/4 und 950/1, Am Sportplatz 6, 77960 Seelbach, Objekt Nr. 05421

Bei dem Grundstück handelt es sich um das Betriebsgelände der Firma Albea Kunststofftechnik GmbH & Co KG. Im Bereich einer bestehenden Produktionshalle wurde ein LHKW-Schadensfall festgestellt und systematisch erkundet. Für den LHKW-Schadensfall besteht aus fachtechnischer Sicht Sicherungs/Sanierungsbedarf. Derzeit wird im Auftrag der Firma Albea ein entsprechendes Sicherungs- / Sanierungskonzept erstellt.

3.8 Stromversorgung

Bei der geplanten Erschließung der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen werden die Versorgungsanlagen vom E-Werk Mittelbaden, Lahr entsprechend erweitert. Gleichzeitig ist eine Umänderung der im südwestlichen Teil des Plangebietes verlaufenden 20-kV-Freileitung erforderlich.

(Lauf, 06.03.06 Mü/Kr/Zim/we)

Anhang 1

Pflanzenliste

zum Grünordnungsplan „Herrenmatt" in Seelbach

I. Bäume

mittel-und großkronige Bäume

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur „Fastigiata"	schlankwachsende Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata „Erecta"	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

kleinkronige Bäume

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume (ortsübliche Sorten)
(Verwendung von Sorten nur innerhalb des Gebietes – nicht im Bereich der Grünstreifen zur äußeren Eingrünung)

II. Sträucher

Heimische Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gem. Schneeball

Ortstypische Sträucher

(nur innerhalb des Baugebietes vorzusehen,
nicht im Bereich der Grünstreifen zur äußeren Eingrünung)

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii Hybr.	Schmetterlingsstrauch
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Deutzia x magnifica	Deutzie
Forsythia Hybr.	Forsythien
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus Arten	Falscher Jasmin
Ribes alpinum ‘Schmitd’	Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum ‘Atrorubens’	Blutjohannisbeere
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rugosa ‘Alba’	Apfelrose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder
Spiraea x arguta	Schneespiere
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere

III. Bäume und Sträucher am Gewässer

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix alba	Silberweide

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Heckenrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	gem. Schneeball

IV. Kletterpflanzen / Schlingpflanzen

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen