

Fertigung: .....<sup>4</sup>.....  
Anlage: .....<sup>3</sup>.....  
Blatt: .....<sup>1-12</sup>.....

## Schriftliche Festsetzungen

zur 5. Änd. des Bebauungsplanes "Tieflache – Teil B"

der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

### Hinweis:

Der Änderungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 2417/40, 2417/41, 2417/43, 2417/45, 2417/47, 2417/32, 2417/34 und 2417/36 westlich der Winkelstraße und nördlich der Straße "Im Grund".

Die textlichen Änderungen, die i.R.d. 5. Änd. des B-Plan "Tieflache – Teil B" gegenüber der rechtskräftigen Fassung der 2. Änd. des B-Plans erforderlich wurden, sind zur besseren Übersichtlichkeit **fett** gedruckt und mit \* gekennzeichnet.

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Wie im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt, werden die mit GE bezeichneten Bauflächen – Flächen 1 bis 4 – als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Allgemein zulässig innerhalb des Gewerbegebietes – Flächen 1 bis 4 – sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grund- und Geschossfläche und Baumassee untergeordnet sind, sofern auf dem Baugrundstück bereits ein Gewerbebetrieb vorhanden ist oder gleichzeitig mit dem Bau der Wohnung eingerichtet wird.

#### 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

1.2.1 Wie im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt, wird die mit GE<sub>E</sub> bezeichnete Baufläche als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt.



- 1.2.2 Allgemein zulässig innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grund- und Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern auf dem Baugrundstück bereits ein Gewerbebetrieb vorhanden ist oder gleichzeitig mit dem Bau der Wohnung eingerichtet wird.
- 1.2.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse können den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

Die Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet wird wie folgt festgesetzt:

Wandhöhe:

Wohngebäude

- Eingeschossige Gebäude: 4,00 m\*
- Zweigeschossige Gebäude: 6,75 m\*

\* Bei Ausführung eines Pultdaches darf die max. Wandhöhe (Höhere der beiden Wandhöhen; max. Gebäudehöhe) unter Einhaltung der max. zulässigen Dachneigung 10,00 m betragen.

Betriebsgebäude

- Betriebsgebäude: 12,00 m
- Betriebsgebäude im Bereich GE<sub>3</sub>: 20,00 m

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. – im Falle der Ausführung eines Flachdaches bis zur obersten Außenwandbegrenzung.

Sofern aus der Sicht des Landschaftsschutzes keine Bedenken bestehen, können für untergeordnete Gebäude oder Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, sofern betriebliche Gründe dies erfordern.

## 2.2 Höchstgrenzen

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Abschnitt 2.1) gelten jeweils als Höchstgrenzen.



### **3 Bauweise**

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für den Gebietsteil GE<sub>3</sub> wird die "abweichende Bauweise" (Kennzeichnung "a") gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von einer offenen Bauweise sind hier Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten, mit S bezeichneten Sichtfelder, sind zwischen 0,8 m und 2,50 Höhe, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume (Hochstämme), Lichtmasten u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Weiterhin ist der Freileitungsschutzstreifen gemäß der Eintragung im "Zeichnerischen Teil" sowie den Maßgaben in III.6 von der Bebauung freizuhalten.

### **6 Stellung baulicher Anlagen**

Soweit im "Zeichnerischen Teil" keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, sind die Außenseiten der Gebäude parallel oder im rechten Winkel zur vorderen Baugrenze anzuordnen.

### **7 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 1,20 m über der jeweiligen Erschließungsstraße (Oberkante) liegen, gemessen in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straßenachse.

### **8 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Diese gliedern sich in Fahrbahnen, Gehwege und Schrammborde.

### **9 Regelung des Wasserabflusses**

Zur Entlastung der bestehenden Kanalisation wird entlang der östlichen und der nördlichen Gebietsgrenze ein Entwässerungsgraben hergestellt. Ein- bzw. abgeleitet werden dürfen lediglich nicht schädlich verunreinigte Niederschlagsabflüsse von Dachflächen.



## 10 Geh- und Leitungsrechte

siehe Einzeichnung und Einschriebe im Plan:

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Meißenheim zur Führung von Abwasserleitungen/-kanälen zur Entwässerung.

## 11 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

### 11.1 Auf Privatgrundstücken allgemein

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen bzw. in ihrem begrünnten Zustand zu belassen. Hierbei ist auf die Verwendung von heimischen Gehölzen zu achten.

Zur Durchgrünung ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung kann gruppenweise erfolgen und muss unter Berücksichtigung der betrieblichen Verhältnisse nicht regelmäßig sein.

Alle Stell- und Parkplatzflächen sind mit je einem hochstämmigen, einheimischen Laubbaum pro fünf Stell- oder Parkplätze zu begrünen. Zur ausreichenden Bewässerung und Belüftung sind ausreichend große Baumscheiben - Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> - anzulegen. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

### 11.2 Grün- und Gehölzstreifen am südlichen Gebietsrand (öffentliche Grünfläche)

Als Abgrenzung des Gewerbegebietes nach Süden ist ein Pflanzgebot eingetragen. Innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes gekennzeichneten ca. 30 m breiten öffentlichen Grünstreifens sind Büsche und Bäume unterschiedlicher Art so dicht zu pflanzen, dass nach ca. 3 Jahren die dahinter zu errichtenden Gebäude – insbesondere die rein gewerblich genutzten Gebäude – weitgehend verdeckt werden. Der vorhandene Altbestand ist zu erhalten.

### 11.3 Pflanzliste

Für die auf privaten und öffentlichen Grünflächen vorzunehmenden Pflanzungen sollen die nachfolgend genannten Gehölze verwendet werden:

- |    |                                    |   |                  |
|----|------------------------------------|---|------------------|
| 1  | Acer Platanoides                   | - | Spitzahorn       |
| 2  | Fraxinus Excelsior                 | - | Gemeine Esche    |
| 3  | Quercus Robur                      | - | Stieleiche       |
| 4  | Acer Campestre                     | - | Feldahorn        |
| 5  | Salix Alba                         | - | Baum Silberweide |
| 6  | Alnus Glutinosa                    | - | Schwarzerle      |
| 7  | Salix Camprea                      | - | Salweide         |
| 8  | Salix Viminalis                    | - | Korbweide        |
| 9  | Populus nigra 'Italica'            | - | Pyramidenpappel  |
| 10 | Quercus robur 'Fastigiata'         | - | Pyramiden-eiche  |
| 11 | Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis' | - | Pyramidenrobinie |



#### 11.4 Eingrünung Nutzungszone GE<sub>3</sub>

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Bereichs GE<sub>3</sub> (südliche Grenze Flst.Nr. 2417) ist eine Eingrünung mit Gehölzen analog der Eingrünung auf Flst.Nr. 2417/33 vorzusehen, soweit es die Betriebsabläufe zulassen. Im Bauantrag sind Aussagen zur Eingrünung zu treffen.

### 12 Lärmschutz

Im gesamten Gewerbegebiet werden zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete folgende Auflagen gemacht:

Die gewerblichen Bauten innerhalb des Gewerbegebietes sind so zu errichten und zu unterhalten, dass die Lärmimmissionen, die durch die betrieblichen Einrichtungen dieser Gewerbebetriebe in den angrenzenden Wohngebieten hervorgerufen werden, die nachfolgend genannten Immissionswerte nicht überschreiten:

- Wohngebiet:                      55 dB (A) tagsüber                      45 dB (A) nachts

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Etwaige Lärmquellen, wie z.B. Maschinen, Abluftgebläse, Tore von Schlosereien und Schreinereien und allen sinngemäß störenden Anlagen sind in die den Wohngebieten abgewandten Richtungen zu führen, so dass die Gebäude selbst in Richtung der Wohngebiete lärmschützend wirken. Gleiches gilt für Produktions- bzw. Arbeitsabläufe, welche auf den gewerblichen Grundstücken im Freien vorgenommen werden.



## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Dächer

##### 1.1.1 \* Dachform

Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult-, gegeneinander geneigte Pult- und Shed-dächer **sowie Zeltdächer im Bereich der Nutzungszone GE<sub>1</sub> entsprechend dem Eintrag im Zeichnerischen Teil.**

1.1.2 \* Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintragung in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Diese beträgt:

- **Sattel-, Pult- und Zeltdächer (GE 1)** **DN: 20-45°**
- Flach-, Sattel-, Pult- und gegeneinander geneigte Pultdächer DN: 0-38°
- Sheddächer **keine Neigungsvorgabe**

#### 1.2 Außenbauteile und Fassadengestaltung

Grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen sind sowohl an baulichen Anlagen als auch auf den jeweiligen Grundstücken selbst unzulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden die Rahmen verglaster Tür- und Fensterelemente.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind gedeckte, landschaftsbezogene Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind unzulässig.

#### 1.3 Werbeanlagen

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.

Neben der Anbringung an Gebäuden (z.B. Wandflächen) oder am Boden ist die Aufstellung von Werbeanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nur in unmittelbarer Nähe des Grundstückseinganges zulässig.

### 2 Oberflächenbefestigungen

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen, gilt folgendes:

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Versiegelte Flächen sind - wo dies möglich ist - zu angrenzenden Frei- oder Grünflächen hin zu neigen. Das anfallende Oberflächenwasser (unbelastetes Niederschlagswasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten.



Hierzu sollten Oberflächenbefestigungen, dort wo die Gefahr eines Schadstoffeintrages in den Untergrund nicht besteht, kein Umschlag wassergefährdender Stoffe erfolgt oder keine besonderen, betriebsbedingte Anforderungen z.B. bzgl. der Stabilität von Fahr- und Lagerflächen entgegenstehen, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Zur Befestigung von Ein- und Ausfahrten, Lagerflächen etc. werden wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit groben Fugen (Splittfugenpflaster) oder Vergleichbares empfohlen.

### **3 Freiflächengestaltung**

Mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen für Zugänge, Zufahrten, Lager- und Stellplätze sind die, die baulichen Anlagen umgebenden, Freiflächen zu begrünen.

Bezüglich der Gestaltung und Bepflanzung o.g. Freiflächen sind die grünordnerischen Festsetzungen zu beachten und umzusetzen.

### **4 Einfriedungen**

*Stacheldraht:*

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Darüber hinaus sind die Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (in der Fassung vom 08. Januar 1996 (Gbl. S. 53)) zu beachten bzw. einzuhalten.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Denkmalschutz

- 1.1 \* Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen.

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 und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2 Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

#### 2.1 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 Ortenaukreises 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.

## 2.2 Lagern von wassergefährdenden Stoffen

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung (§ 49 LBO), sofern das Fassungsvermögen 5 m<sup>3</sup> übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt zeitweise weniger als ein Meter. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu führen.

## 3 Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange

### 3.1 Bodenschutz

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

Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden sollte innerhalb des Wohngebietes deshalb auch durch die Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubes innerhalb des Baugebietes Rechnung getragen werden.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und auf dem Baugelände zwischenzulagern und möglichst 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.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreissen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung vom humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.



### 3.2 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

## 4 Altlasten, Bodenbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Altlasten vor.

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend 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.

## 5 Energieversorgung

### 5.1 Schutzstreifen der 20-KV –Leitung

Der im zeichnerischen Teil eingetragene 20 m breite Schutzstreifen der 20-KV-Freileitung ist von Bebauung freizuhalten sofern diese die nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht erfüllt. Soweit Bauvorhaben den Schutzstreifen tangieren, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen frühzeitig am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Innerhalb des 20 m breiten Schutzstreifens der 20-KV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, die einen Mindestabstand nach DIN VDE 0210 von 3,00 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten.

Gebäude mit Flachdach oder einer Dachneigung unter 15°, da diese Dacharten begehbar sind, müssen einen Mindestabstand nach DIN VDE 0210 von 5,00 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten.

Bei Gehölzpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens ist darauf zu achten, dass es sich dabei um kleinkronige Strauch- und Baumarten handelt, die wegen der einzuhaltenden Mindestabstände nicht zurückgeschnitten werden müssen.

## 5.2 Elektrische und magnetische Felder

Am 01.01.1997 ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) in Kraft getreten. In dieser Verordnung werden Grenzwerte für elektrische und magnetische 50 Hz Felder festgelegt, die im Bereich elektrischer Einrichtungen wie Freileitung, Kabel und Transformatorenstationen auftreten. Die Grenzwerte gelten für Betriebsmittel mit einer Nennspannung über 1.000 Volt und sind dort einzuhalten, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Nähere diesbezügliche Informationen sind beim zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu erhalten.

## 5.3 Technische Einrichtungen

Elektrizitätseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Kandelaber und Masten dürfen in der erforderlichen Zahl auch auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen und besonders gekennzeichneten Flächen, also auch auf als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet diese Anlagen auf ihrem Grundstück zu dulden.

Gegebenenfalls sind zur Versorgung weiterer Betriebe zusätzliche abnehmereigene Trafostationen erforderlich. Bauinteressenten müssen sich frühzeitig mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen in Verbindung setzen.

## 6 Grundwasserschutz

Nach Angaben des RP Freiburg - Ref. Umweltrecht - vom 29.09.1999 ergibt sich aus der Beobachtung der Landesmessstellen 116/065 (nördlich des Plangebietes; Beobachtungszeitraum 1980 - 1999) und 121/065 (südlich des Plangebietes; Beobachtungszeitraum 1969 - 1987) im Planungsgebiet ein mittlerer Grundwasserstand von 147,10 m + NN. Der Maximale Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt bei 148,30 m + NN. Da die durchgeführten Messungen jeweils an einem Montag erfolgten, ist nicht auszuschließen, dass der höchste Grundwasserstand geringfügig über dem Niveau von 148,30 m + NN liegt. Das natürliche Geländeniveau innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 148,50 m + NN und 149,25 m + NN. Im Zuge des Straßenausbaues bzw. der Bebauung der einzelnen Grundstücke findet allgemein eine Anhebung auf ein Niveau von ca. 149,30 m + NN statt. Der Grundwasserflurabstand beträgt somit im Mittel 2,20 m.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden. Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugestimmt, so ist diese Zustimmung in der Regel mit Bedingungen und Auflagen verbunden, um negative Einflüsse auf das Grundwasser auf ein Minimum zu reduzieren (z.B. Auffüllen des Baugebietes/Massenausgleich, Fundamentoberkante über dem mittleren Grundwasserstand, wasserdichte Ausführung, Auftriebssicherung etc.).

Sollte ein Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, so können noch zusätzliche Bedingungen und Auflagen erforderlich sein (z.B. Einbau von Kiespackungen). In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie eine Benutzung des Grundwassers darstellt, was die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich macht.

## 7 Baugrundverhältnisse / Geologie

Als Baugrund stehen setzungsempfindliche Auesedimente an. Der Grundwasserflurabstand ist bauwerksrelevant (siehe Ziffer III, 6).

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten (z. B. zu Bodenkennwerten, zur Tragfähigkeit, zum Grundwasserflurabstand etc.) wird frühzeitige ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

Bei der Anlage von Erdwärmepumpen ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers bei Bohrungen bis ca. 50 m ü. NN nicht zu erwarten.

Freiburg, den 08.01.2014 LIF-ta

Meißenheim, den 24. April 2014

### PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



Planer

Schröder, Bürgermeister

170Sch02.doc

