

# Gemeinde Meißenheim

## Ortenaukreis

### Bebauungsplan „Tieflache – Teil B“ 2. Änderung und Erweiterung

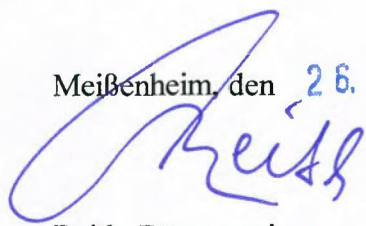
### Textliche Festsetzungen

#### Inhalt:

#### Seite:

|      |   |   |
|------|---|---|
| I.   | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen                 | 2 |
| II.  | Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan          | 7 |
| III. | Nachrichtlich übernommene Hinweise und Empfehlungen | 9 |

Meißenheim, den 26. April 00



Reith, Bürgermeister

Lauf, den 03.08.1999  
Der Entwurfsverfasser:  
Fr/Fr

**ZiNK**  
INGENIEURE

Postfach 44 • 77884 LAUF • Poststr. 1

☎ 0 78 41 / 703 - 0 / Fax 0 78 41 / 703 - 80

Als Rechtsgrundlage dient das Baugesetzbuch – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der seit 01.01.1998 geltenden Fassung, die Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

## ***I. Bauplanungsrechtliche 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 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.1.2 Allgemein zulässig innerhalb des Gewerbegebietes – Flächen 1 bis 4 – sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 Baunutzungsverordnung 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 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

1.2.1 Wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt, wird die mit GEE bezeichnete Baufläche als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.2.2 Allgemein zulässig innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 Baunutzungsverordnung 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-E) 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 maximale Wandhöhe (Höhere der beiden Wandhöhen; maximale Gebäudehöhe) unter Einhaltung der maximal zulässigen Dachneigung 10,00 m betragen.

### *Betriebsgebäude:*

- Betriebsgebäude 12,00 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 festgesetzt.

Für den Gebietsteil GE 3 wird eine „abweichende Bauweise“ (Kennzeichnung „a“) gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Abweichend von einer offenen Bauweise sind hier Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Baunutzungsverordnung 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 m 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 bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierten 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 maximal 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 zu Gunsten 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 Planzgebot 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        |

## 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 Schlossereien 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.



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

#### **(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dächer**

##### **1.1.1 Dachform**

Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult-, gegeneinander geneigte Pult- und Sheddächer.

##### **1.1.2 Dachneigung**

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

- 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. Einfriedigungen

### *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.



### ***III. Nachrichtlich übernommene Hinweise, Empfehlungen***

#### **1. Denkmalschutz**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten und die von Baumaßnahmen betroffenen Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 79098 Freiburg, Tel. (0761) 20712-0, zu melden.

#### **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 5m<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.

Insbesondere bei Industrie und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässer- bzw. Grundwasserschutzes strenge Anforderungen an das Lagern und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässer- und Grundwasserschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind die kompletten Bauvorlagen mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes ermöglichen.

### **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 der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein / Hochrhein, Bereich Offenburg, 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.

Aufgestellt:

Lauf, den 27.07.1998 Fr/Fr

Aktualisiert: 03.08.1999, 08.11.1999