



## **GEMEINDE NORDRACH**

Ortenaukreis

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sägewerk Junker"**

### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

## II. Bauplanungsrechtlicher Teil

### II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

##### a) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig: Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4. (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Tankstellen; Anlagen für sportliche Zwecke)

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsanlagen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

##### b) Gewerbegebiet „Sägewerk“ (GE 1/2 Sägewerk) (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet „Sägewerk“ mit der Bezeichnung GE 1/2 Sägewerk sind nur Anlagen und Betriebe zur Holzverarbeitung sowie dazugehörige Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

- Die Richtwerte für Anlagen und Betriebe im nördlichen Teilgebiet (GE1) werden wie folgt festgesetzt:

Maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel IFSP je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

$L''_{WA} = 60 \text{ dB(A) tags}$

$L''_{WA} = 60 \text{ dB(A) nachts}$

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter Berücksichtigung der Ausbreitungsdämpfung nach DIN ISO 9613-2 und VDI Richtlinie 2714 berechnet (siehe Gutachten).

- Die Richtwerte für Anlagen und Betriebe im südlichen Teilgebiet (GE2) werden wie folgt festgesetzt:

Maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel IFSP je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

$L''_{WA} = 59 \text{ dB(A) tags}$

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter Berücksichtigung der Ausbreitungsdämpfung nach DIN ISO 9613-2 und VDI Richtlinie 2714 berechnet (siehe Gutachten).

## II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

### a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist, sofern in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil eingetragen, als Höchstmaß von 0,8 festgelegt.

Ist die Grundflächenzahl im zeichnerischen Teil nicht durch Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt, gilt die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche als Höchstmaß.

### b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist, sofern in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil eingetragen, als Höchstmaß auf 1,6 festgelegt.

### c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse festgelegt.

## II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet - GE 1/2 Sägewerk - ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt. Die Firsthöhe wird bachseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante geplantes Gelände bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante - bei Flachdach die Attika - gemessen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe, bezogen auf „m+NN“, begrenzt. Die Wandhöhe wird am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

### II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. des Gewerbegebietes - GE 1/2 Sägewerk – gilt die offene Bauweise.

### II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.4.1 Sofern im zeichnerischen Teil Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen eingetragen sind, müssen diese eingehalten werden.

II.4.2 Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

### II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen auf den gewerblichen Bauflächen zulässig.

II.5.2 Garagen dürfen im Gewerbegebiet - GE 1/2 Sägewerk - ausschließlich in den durch Baugrenzen ausgewiesenen, überbaubaren Flächen erstellt werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind sie auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche auf der eingeschränkten gewerblichen Baufläche zulässig.

### II.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im bestehenden Wanderweg ist im zeichnerischen Teil eine Fläche zur das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk ausgewiesen.

II.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das gering verschmutzte Regenwasser der Dachflächen muss über einen Versickerungsgraben mit einer Gesamtversickerungsfläche (Sohle des Grabens) von ca. 60 m<sup>2</sup> und einem Gesamttretentionsvolumen von ca. 16 m<sup>3</sup> in den Untergrund versickert werden.

Der Versickerungsgraben muss im südöstlichen Randbereich des 10,00 m breiten Gewässerrandstreifens angelegt werden. Siehe hierzu GOP und Eintragung im zeichnerischen Teil.

II.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II.8.1 Entlang der südlichen Begrenzung des Baugebiets ist ein eine private Grünfläche ausgewiesen, die mit standortgemäßen einheimischen Gehölzarten anzupflanzen ist. Es sind Arten der Pflanzliste unter Ziffer VI. zu verwenden.

II.8.2 Östlich der Oberkante Uferböschung der Nordrach ist, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil, ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 bzw. 10 m ausgewiesen. Es gelten die Bestimmungen von § 68 b WG. Die Böschungen im Gewässerrandstreifen müssen abgeflacht und mit Gehölzen bepflanzt werden. Innerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstreifens muss eine Senke (Versickerungsgraben) angelegt werden, in der das Dachflächenwasser versickern kann. Auf der Versickerungsfläche ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

II.8.3 Der vorhandene Gehölzbestand an der Böschung östlich des Gewerbegebietes auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesene privaten Grünfläche ist zu pflegen und zu entwickeln. Die Felsbildungen sind partiell von Gehölzen freizuhalten.

Die an der Böschung ausgebildete krautige Vegetation, insbesondere die Feuchtflecken sind im Sinne des Naturschutzes zu erhalten und zu pflegen.

II.9 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft / für Hochwasserschutzanlagen / den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Gelände außerhalb des im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Gewässerrandstreifens muss so modelliert werden, dass es mindestens 1,0 m höher liegt als die Wasserspiegellinie bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss. Siehe hierzu auch Ziffer II.10.

II.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das Gelände auf dem Flurstück Nr. 383/1 darf maximal um 1,60 m über bestehendes Gelände aufgeschüttet werden. Der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Gewässerrandstreifen ist davon ausgenommen.

II.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Nordrach ist im Planungsabschnitt naturnah zu entwickeln. Hierzu sind folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:

- Ersatz des Absturzes durch eine Rauhe Rampe mit dem Ziel, die Durchgängigkeit des Gewässers wieder herzustellen.
- Abflachen des linken Ufers und Bepflanzung der Böschungen mit Gehölzen.

II.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.12.1 Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

II.12.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, sind auf dem Grundstück weitere Leitungsrechte zu dulden.

II.13 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Gewässerrandstreifen*

Entlang der Nordrach ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m – 10 m, gemessen ab Oberkante Böschung (Bestand), gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil, von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

Der im nördlichen Teil im Gewässerrandstreifen verlaufende Wanderweg sowie das Anlegen eines Versickerungsgrabens im südöstlichen Teil sind zulässig. (vgl. hierzu Ziffer II.8.1)

II.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher entlang der Nordrach sind vom Grundstückseigentümer zu entwickeln, zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.15 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen II.8, II.11 und II.14 innerhalb sowie die Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Naturnahe Entwicklung der Nordrach im Planungsabschnitt. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Einbau von Flussbausteinen, Rauhbaum und ausschlagsfähigen Weiden in Kombinationsbauweise entlang des rechten, straßenseitigen Böschungsfußes, damit natürliche Ablagerungen initiiert werden.
- Ersatz des Absturzes durch eine Rauhe Rampe mit dem Ziel, die Durchgängigkeit des Gewässers wieder herzustellen.

### III. Bauordnungsrechtlicher Teil

#### III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten.

Die zulässige Dachneigung wird durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

III.1.2 Im Gewerbegebiet - GE 1/2 Sägewerk - ist keine Dachform bzw. -neigung festgesetzt. Es sind alle Dachformen bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe zulässig. Die Dachneigung ist frei wählbar.

III.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig. Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal 3 m zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1,50 m betragen.

III.1.4 Zwischen den Gauben und der Traufe bzw. dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.

III.1.5 Die Dächer im Gewerbegebiet sind mit matten oder seidenmatten Materialien einzudecken. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind matte oder seidenmatte bzw. engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden.  
Ausnahme: Solaranlagen

#### III.2 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

#### III.3 Einfriedigungen

Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

### III.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wege- und Hofflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine, wasserdurchlässige Pflasterbeläge aus Einkornbeton oder gleichwertigen Materialien. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

### III.5 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

### III.6 Werbeanlagen

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind nicht zugelassen.

#### IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

##### IV.1.1 Oberirdische Gewässer

Für bauliche Maßnahmen (Veränderungen) am Gewässer und dessen Ufer – wie Brücken, Ufermauern, Gewässerverlegungen – ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

##### IV.1.2 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VawS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

##### IV.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

#### IV.1.4 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. 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.

#### IV.1.5 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. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. 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.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. 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 und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

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

#### IV.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

#### IV.3 Geotechnik

Im Talbereich stehen vorwiegend rollige Lockergesteine an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dgl.), wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### V. Empfehlungen

#### V.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar Kollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

#### V.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)“ wird verwiesen.

## VI. Pflanzliste

### A Gehölze zur Bepflanzung im Gewässerrandstreifen

#### Baumarten

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### Straucharten

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Salix viminalis</i>	Kübler-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide

#### **Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten**

Nach § 29 a NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: **5.3 Schwarzwald**

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG). Im vorliegenden Fall werden nur vergleichsweise wenige Arten zur Pflanzung empfohlen, da sich entlang des Gewässers immer wieder autochthone Arten durch Anschwemmung einfinden und ansiedeln.

Offenburg /

Ausgefertigt: 29. März 2004  
 Nordrach, den ~~11. Dezember 2003~~ .....

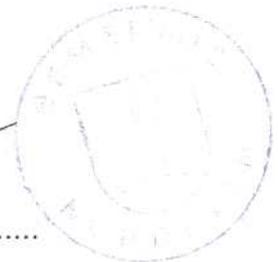
GmbH  
**weissenrieder**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 und Stadtplanung  
 Im Seewinkel 14  
 77652 Offenburg



*Stern*

.....  
 Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
 Freie Stadtplanerin VDA

*Vollmer*  
 .....  
 Herbert Vollmer  
 Bürgermeister



Bebauungsplan genehmigt  
Änderungsplan  
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 27. MAI 2004



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical stroke on the left and a horizontal stroke with a small hook on the right.