GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg

GEMEINDE BERGHAUPTEN
Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Röschbünd III"

I. Rechtsgrundlagen

I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)

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 Investitionserleichterungs- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

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 01.12.2005 (GBl. S. 705)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

a) Gewerbegebiet 1 (GE 1) (§ 8 BauNVO)

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

b) Gewerbegebiet 2 (GE 2) (§ 8 BauNVO)

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

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

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 2,0 festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 3 Vollgeschosse festgelegt.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe darf maximal 8,00 m betragen. Sie wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßen-

achse im Endausbau und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m betragen. Sie wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse im Endausbau bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Bei einem Flachdach gilt diese maximale Firsthöhe für die Höhenlage der Attika.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Planstraße heranzuziehen.

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

a) Für den Bereich des Gewerbegebiets gilt:

abweichende Bauweise
Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch Eintrag von Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

II.4.2 Aus Immissionsschutzgründen müssen im Westen des Geltungsbereichs in Abhängigkeit der Nutzung Mindestabstände von 10 m, bezogen auf die Grundstücksgrenze, zu den angrenzenden Freiflächen Flst. Nrn. 408 - 411 eingehalten werden. Dies gilt für betriebsgebundenes Wohnen und für Bürogebäude.

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 im Gewerbegebiet auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.5.2 Garagen und Carports dürfen ausschließlich in den durch Baugrenzen ausgewiesenen, überbaubaren Flächen erstellt werden.

II.6 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II.6.1 Zufahrten und Zugänge in das Gewerbegebiet sind nur über die im zeichnerischen Teil eingezeichnete Erschließungsstraße zulässig.

II.6.2 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im westlichen Planbereich ist südlich der Planstraße 1 eine Versorgungsfläche - Trafostation - ausgewiesen.

II.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.8.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II.8.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.8.3 Die vorhandene Gasleitung (Mitteldruckleitung) im Flurstück Nr. 412 wird verlegt: Der südliche Teil der Gasleitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in die Planstraße 2 verlegt, der nördliche Teil wird stillgelegt, sobald die neue Gasleitung in die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche östlich der jetzigen Leitung vorhanden ist (siehe zeichnerischer Teil und Ziffer II.10).

Solange die vorhandene Gasleitung besteht, ist sie in ihrem Bestand zu schützen.

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

Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser der Dachflächen muss in Versickerungsmulden auf dem jeweiligen Grundstück über eine 30 cm starke, belebte Bodenschicht in den Untergrund geleitet werden. Unter der belebten Bodenschicht sind mit Grubenkies gefüllte Sickerschlitze bis zu den gut durchlässigen Kinzigschottern anzulegen. Notüberläufe aus den Versickerungsanlagen können dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Pro 100 m² Dachfläche sind innerhalb der unter Ziffer II.5.1.2 der Begründung in Abb. 1 abgegrenzten Teilbereiche I, II und III Versickerungsmulden mit folgender Mindestdimensionierung anzulegen:

Teilbereich I:
- Muldenfläche: mind. 4,20 m²
- Retentionsvolumen: mind. 1,8 m³
- Einstauhöhe: max. 0,30 m

Teilbereich II:
- Muldenfläche: mind. 6,00 m²
- Retentionsvolumen: mind. 2,6 m³
- Einstauhöhe: max. 0,30 m

Teilbereich III:
- Muldenfläche: mind. 3,60 m²
- Retentionsvolumen: mind. 1,6 m³
- Einstauhöhe: max. 0,30 m

Die Versickerungsmulden sind, sofern die zur Verfügung stehende Fläche ausreicht, mit flachen Böschungen (>/=1:1,5) anzulegen.

Genaue Berechnungen und Auslegungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen.

II.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.11.1 Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist 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.11.2 Die mit LR bezeichnete und mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche darf an die tatsächliche Lage der zukünftigen Grundstücksgrenze angepasst werden und zu diesem Zweck entsprechend verschoben werden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Breite von 2,50 m ist in jedem Fall einzuhalten.

II.11.3 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.12 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zwischen der Bundesstraße B 33 und der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenze muss auf einer Breite von 20,00 m ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Hierzu gehören insbesondere Werbeanlagen. Der Mindestabstand von Stellplätzen muss 15 m betragen. Der Abstand wird jeweils vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

II.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.13.1 **Öffentliche Grünfläche**
Auf der öffentlichen Grünfläche südlich der B 33 ist eine Feldhecke, bestehend aus Hainbuche, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Qualität 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm, Pflanzung 3 Stück/m², anzulegen.

II.13.2 **Private Grundstücke**
Auf den privaten Grundstücken ist entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang der westlichen, östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze (bis zur Straße Im Fruchtfeld) je 20 m Straßenfront bzw. Front zur angrenzenden Feldflur ein großkroniger Baum (Stammumfang bei Pflanzung 40 cm, z.B. Linden) zu pflanzen (siehe hierzu GOP – Anlage: Plan 4-1).

II.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

II.14.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

II.14.2 Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

II.14.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

II.15 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Falls Kellergeschosse ausgeführt werden, sind die Sockelhöhen so zu wählen, dass die Unterkante der Kellerböden höher als der mittlere Grundwasserspiegel von 167,00 m +NN zu liegen kommt.

Im Kellerbereich sind zum Schutz der Kellerräume wasserdichte Boden- und Wandausführungen erforderlich (Objektschutz).

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

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig. Siehe auch Ziffer IV.1.1.

II.16 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 Ziffern II.13.1 und II.13.2 innerhalb des Plangebiets sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (siehe unten) sind zu 91 % den zu erwartenden Eingriffen durch die Bebauung der privaten Grundstücke (GE) und zu 9 % dem Eingriff durch den Bau der öffentlichen Erschließungsstraße, zuzuordnen (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht, Ziffer 4, S. 11).

Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Anlage einer Streuobstwiese, Aufforstung einer Sturmwurffläche im Gemeindewald, Entwicklung von Hochstaudenfluren auf den Böschungen des geplanten Regenrückhaltebeckens und auf der Grabenböschung sowie die Entwicklung eines Rohrkolbenröhrichts auf Teilen der Sohle des Regenrückhaltebeckens) werden im Grünordnungsplan unter den Ziffern 4 und 5 definiert.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Die Dachform ist bei Einhaltung der Maximalhöhen frei wählbar.

III.1.2 Die Dachneigung wird auf 0 – 30° festgesetzt.

III.1.3 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken. Ausnahme: Solar- oder Fotovoltaikanlagen

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

III.3.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien zulässig:
Holz, Metallprofile, Maschendraht oder als Hecken.

III.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

III.3.3 Die Höhe von Sockelmauern ist auf maximal 0,50 m begrenzt.

III.3.4 Zäune sind gegen den öffentlichen Straßenraum und die freie Landschaft durch einheimische Gehölze oder durch Kletterpflanzen einzugrünen.

III.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

III.4.1 Lager- und Abstellplätze sind nach außen durch eine geschlossene Bepflanzung oder undurchsichtige Einfriedigung mit einer Höhe von mindestens 1,80 m abzuschirmen.

III.4.2 Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.5 Werbeanlagen

III.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen auf und über der Dachfläche ist unzulässig.

III.5.2 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

VI.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan" – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

IV.1.1 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt in der westlichen Talaue des vorderen Kinzigtals. Nach Auskunft beim Landratsamt Ortenaukreis und dem Regierungspräsidium Freiburg, Dienstsitz Offenburg (Ref. 53.2 – Betrieb und Unterhaltung Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz), sind keine amtlichen Grundwassermessstellen im und in der Nähe des Plangebietes vorhanden.

Das Gelände bewegt sich in einer Höhe von ca. 168,80 m +NN.

Nach dem geologischen Gutachten „Ingenieurgeologisches / Hydrologisches Erschließungsgutachten für das geplante Neubaugebiet „Röschbünd III" in Berghaupten, aufgestellt vom Institut für angewandte Geologie, Willstätt, September 2004 (Anlage 6 des Bebauungsplans) kann am Stichtag 13.07.2004 der Grundwasserspiegel bei etwa 3,00 m unter Gelände auf 165,80 m +NN angenommen werden. Dieser Wasserstand kann dem unteren Bereich des Grundwasserspiegels zugeordnet werden.

Anhand von Wassermarken (Eisen-/Manganausfällungen) wurde im Gutachten der obere Bereich der Grundwasserzone mit einer Tiefe von ca. 1,80 m unter Gelände und somit auf ca. 167,00 m +NN angegeben. Dieser Grundwasserstand entspricht etwa dem jährlich wiederkehrenden Grundwasserhochstand.

Für 10- bis 100-jährliche Grundwasserhochstände sind mehrere Dezimeter (ca. 0,50 m) über diesem Grundwasserspiegel von 167,00 m +NN anzunehmen. Bei höheren Jährlichkeiten liegt der Grundwasserspiegel somit ca. 1,30 m unter dem Gelände.

Um die Oberflächenentwässerung bzw. auch die Schmutzwasserentwässerung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, werden die Erschließungsstraßen ca. 0,50 m bis 1,00 m über das Gelände gelegt.

Falls Kellergeschosse ausgeführt werden, sind die Sockelhöhen so zu wählen, dass die Unterkante der Kellerböden höher als der mittlere Grundwasserspiegel von 167,00 m +NN zu liegen kommt.

Im Kellerbereich sind zum Schutz der Kellerräume wasserdichte Boden- und Wandausführungen erforderlich (Objektschutz).

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

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

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, standsicher 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 Leckanzeigegerät 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 Anstrebung 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. Ansonsten ist das Bodenmaterial an anderer Stelle auf Gemarkung Berghaupten im Landschaftsbau einzusetzen (siehe GOP – Erläuterungsbericht, Ziffer 4).
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, 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 Leitungsgräben 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 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

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

V. Empfehlungen

Fassadenbegrünung:

V.1 Soweit eine geschlossene Fassadenfläche (ausgeschlossen Türen, Fenster und sonstige Belichtungselemente) die Größe von 50 m² übersteigt, sollten mindestens 20% dieser Fläche im Zusammenhang oder als Einzelmaßnahme mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden.

Dachbegrünung:

V.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 10° Neigung) sollten begrünt werden.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Berghaupten, den 20. Juni 2006

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

VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN MITGLIED VDA Freie Stadtplanerin

K. Stern

Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Jürgen Schäfer
Bürgermeister

GEMEINDE 2 BERGHAUPTEN

Projektplanerin:
Nicole Yavuzcan, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin