



Stadt Hornberg
Bahnhofstraße 1-3
78132 Hornberg

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

Bebauungsplan : „Häuslematte II“

**in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Hornberg,

Planer:

Bürgermeister:

Siegfried Scheffold

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung werden die Schriftlichen Festsetzungen – bauplanungsrechtlicher Teil in der Fassung vom 19.03.2002 **für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung** wie folgt geändert bzw. ergänzt:

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Unterziffer II.1.1 a) wird wie folgt geändert:

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

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

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ in dB (A)/m ²	$L_{EK, nachts}$ in dB (A)/m ²
TF 3 (GEe)	70	55

Es ist im Bauantragsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb diesen ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet.

Bei der Berechnung der Emissionskontingente wurden die Flächenschallquellen für die Teilfläche in einer Höhe von 0 m und die Immissionsorte in einer Höhe von 0 m über Gelände angesetzt. Die Berechnung erfolgt nach DIN 45691.

Bei der Prüfung der einzelnen Bauvorhaben sind hierbei auch die Anforderungen und Kriterien der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - vom 26.08.1998 (einschließlich der Änderung vom 01.06.2017) zu beachten. Ein konkretes Vorhaben erfüllt gemäß DIN 45691 auch dann die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschritten wird (Relevanzgrenze).

Als Ziffer II.16 wird neu aufgenommen:

II.16 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

II.16.1 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ 100/extrem)

Der südliche und nördliche Teil des Plangebiets ist im zeichnerischen Teil als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ 100/extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Aufgestellt: Lahr, 05.07.2019

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Anhang 1

Fassung vom 2002-03-19
W 6135

Anlage: 2.1
Fertigung: 1

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg



STADT HORNBERG

Ortenaukreis

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Häuslematte II"

Bauplanungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- 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 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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)

Für Anlagen und Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet werden folgende Richtwerte festgesetzt:

Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistung

$L''_{WA} = 65 \text{ dB(A) tags}$

$L''_{WA} = 50 \text{ dB(A) nachts}$

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach VDI Richtlinie 2714 berechnet.

Bei der geplanten zukünftigen Nutzung der Gewerbeflächen sind die im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Häuslematte II“ der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 05.02.2001 aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Hierzu ist für konkrete Gewerbegrundstücke durch Immissionsprognose der zulässige Teil-Immissionsrichtwert zu ermitteln und dessen Einhaltung nachzuweisen.

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

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,6 festgelegt.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.



c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt. Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenbelag bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

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

Sonderbauteile, wie z. B. Spänetürme, Aufzüge etc., mit einer Grundfläche von maximal 35 m² dürfen eine Höhe von 14 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden des dazugehörigen Betriebsgebäudes, nicht überschreiten.

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

a) Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets gilt:

abweichende Bauweise

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

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

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

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

II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen dürfen ausschließlich in den im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesenen, überbaubaren Flächen erstellt werden.

II.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.



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

Von der Bundesstraße 33 sind Ein- und Ausfahrten zu den gewerblichen Bauflächen nicht zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation für die EGT Energie GmbH ausgewiesen.

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

II.8.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

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

II.9.1 Im zeichnerischen Teil ist für das Regenklärbecken ein Standort in der Erschließungsstraße eingezeichnet.

II.9.2 Unterhalb der Böschung der Bundesstraße 33 ist ein Streifen von 5 m Breite von Bebauung freizuhalten, nicht zu versiegeln und der Versickerung zugänglich zu halten. Eine Befestigung darf nur mit einer Schotterauflage oder Rasengittersteinen erfolgen. Der Bereich darf z. B. als Stellplatz genutzt werden, muss aber zugänglich gehalten werden, u. a. zur Pflege der Straßenböschung.

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

In der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets sind Aufschüttungen bis maximal Oberkante Straßenniveau (Erschließungsstraße „Häuslematten“) auf das bestehende Gelände zulässig.



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

II.11.1 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.11.2 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)

Gewässerrandstreifen

II.12.1 Entlang der Gutach ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 7,50 m - 10 m, gemessen ab Oberkante Böschung 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. In diesem Bereich darf keine Verbauung oder Versiegelung vorgenommen werden.

Schutzstreifen entlang der Bundesstraße 33

II.12.2 Entlang der Bundesstraße 33 muss ein Schutzstreifen mit einer Breite von 15 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Hierzu gehören insbesondere Werbeanlagen. Der Mindestabstand von Stellplätzen muss 10 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)

Schutzstreifen entlang der Bundesstraße 33, Straßenböschung, Böschungsfuß

II.13.1 Pflanzgebot 1:

Am Fuß der Straßenböschung, mit ca. 1 m Abstand von dieser, muss eine Reihe von Hochstämmen gepflanzt werden. Der Abstand zwischen den Bäumen muss 15 – 20 m betragen. Es dürfen nur heimische, standortgerechte Arten, die von Natur aus eher schmale Kronen bilden, verwendet werden.

Empfehlung: Esche, Bergahorn, Wilde Birne, Stieleiche



II.13.2 Pflanzgebot 2:

Im unteren Böschungsbereich der Straßenböschung muss, in Fortführung an den bereits bestehenden Gehölzbestand, ein locker geschlossenes, heckenartiges Gehölz gepflanzt werden. Es muss Pflanzmaterial heimischer Provinienz gesetzt werden.

Empfehlung: Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Vogelbeere, Hunds-Rose, Faulbaum

Öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets

II.13.3 Pflanzgebot 3:

Die Fläche ist als strauchreiches Weidenwäldchen zu entwickeln. Hierfür sind Steckhölzer aus dem regional-heimischen Weidenbestand zu nehmen. Die baumförmig wachsenden Arten (*Salix triandra*, *Salix fragilis*, *Salix rubens*) müssen im Wechsel mit den strauchförmig wachsenden (*Salix cinerea*, *Salix purpurea*) gepflanzt werden. Dabei dürfen die baumförmigen nicht zu dicht gesetzt werden oder es muss später eine Auslichtung bis auf wenige Exemplare erfolgen. Die Pflanzung darf nicht in geometrischen Reihen oder Linien vorgenommen werden. Die baumförmigen Weiden müssen als Hochstämme, nicht als Kopfweiden entwickelt werden.

Wendeschleife der Erschließungsstraße

II.13.4 Pflanzgebot 4:

In der Mittelinsel der Wendeschleife ist eine Winterlinde zu pflanzen. Das Exemplar muss hochstämmig und schmalkronig sein, um den Verkehr nicht zu beeinträchtigen. Um den Baum darf ein Kreis mit Durchmesser von mindestens 1 m nicht befestigt werden (Schotter).

Baumreihe entlang der Erschließungsstraße

II.13.5 Pflanzgebot 5:

Entlang der Erschließungsstraße müssen einzelne hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Um den Stamm muss eine ausreichende Fläche unversiegelt bleiben (Schotter, Erde). Von dem im zeichnerischen Teil dargestellten Standort kann geringfügig abgewichen werden.

Pflanzliste: Hainbuche, Zwetschge, Traubenkirsche, Stieleiche, Weißdorn

Private Stellplätze

II.13.6 Pro Stellplatz muss mindestens ein heimischer Strauch gepflanzt werden.

Pflanzliste: Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball, Weißdorn, Vogelbeere, Hunds-Rose, Traubenkirsche



II.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gutach / Uferstreifen mit Galeriewald

II.14.1 Erhaltungsgebot 1:

Die Gutach ist in ihrem aktuellen naturnahen Zustand zu erhalten, das Ufer nicht weiter zu befestigen. Ausnahme: in dringenden Fällen durch Lebendverbau

Die Gehölze am Ufer der Gutach sind zu erhalten. Der Wurzelraum ist zu schützen.

Im Gewässerrandstreifen ist der Grünlandbestand zu erhalten. Er muss mindestens 1 mal im Jahr (Juni, Juli) gemäht und abgeräumt werden. Er darf nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Der Auwald muss zu seiner Verjüngung im Turnus von 15 – 35 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Einzelne ältere Hochstämme (in jedem Fall Eichen) müssen erhalten bleiben. Die Fichten und Douglasien im Bestand sind zu entfernen.

Im Uferstreifen dürfen keine Pflanzungen vorgenommen werden.

Schutzstreifen entlang der Bundesstraße 33, Straßenböschung, Böschungsfuß

II.14.2 Erhaltungsgebot 2:

Der Gehölzbestand der Straßenböschung ist standortsgerecht und naturnah zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets

II.14.3 Erhaltungsgebot 3:

Das aktuelle Bodenrelief und der Gehölzbestand sind zu erhalten.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

II.14.4 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.15 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

II.15.1 Flächen, deren Böden eine Belastung mit Schwermetallen aufweisen, sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

II.15.2 Der bei Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden (Mutterboden) muss im Baugebiet belassen und für Aufschüttungen verwendet werden.



III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

III.1.1 Grundwasser

Im Zuge der Erschließungsplanung Straßenbau / Brückenbau für das Gewerbegebiet „Häuslematte“ wurde ein Bodengutachten erstellt. Daraus geht hervor, dass das Grundwasser bei Hochwasser mit einer Abflussmenge von 200 m³/s ca. 2,20 m über Bachsohle ansteigt.

Im Bereich des Planungsgebietes steigt das Grundwasser bei Hochwasser bis auf Geländeoberfläche an. Aus diesem Grund wird der gesamte Bereich, ebenso wie das bestehende Gewerbegebiet, um ca. 1 – 1,20 m aufgefüllt.

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

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

III.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.

III.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.

III.1.4 Abwasserbeseitigung

Regenwasserspeicherung

Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser auf eigenem Grundstück in Zisternen zu Brauchwasserzwecken zu speichern. Das Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern soll den Regenwasserspeichern nicht zugeführt werden.



Regenwassernutzung

Das gespeicherte Regenwassers kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden. Bei Gewerbebetrieben kann das Regenwasser z.B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden.

III.1.5 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.

III.1.6 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 ist aufgrund der Schwermetallbelastung im Baugebiet zu belassen. Eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme ist möglich (Massenausgleich) – der Boden ist 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.



- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für zusätzlich erforderliche 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, wassergelundene 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.



III.2 Dach- und Fassadenbegrünung

III.2.1 Die Gebäudedächer sollten begrünt werden. Zu empfehlen ist eine extensive Begrünung mit mindestens 15 cm Substratstärke. Als Ansaat sollte eine extensive Wildkräuter-Wildgräser-Mischung gewählt werden, mit einem hohen Anteil an heimischen Arten.

III.2.2 Von den Gebäudefassaden sollte ein möglichst hoher Anteil begrünt werden. Zu empfehlen wäre ein jeweils von der Hauswand unabhängiges Klettergerüst, um das Bauwerk zu schützen. Als Kletterpflanzen sollten nur heimische bzw. traditionsreiche Arten verwendet werden: Efeu, Waldgeißblatt, Gemeine Waldrebe, Kletterrosen. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, Spalierobst an der sonnseitigen Hauswand zu ziehen.

III.3 Denkmalschutz

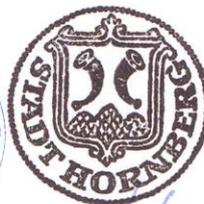
III.3.1 Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

III.3.2 Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Offenburg / 30. April 2002

Ausgefertigt: 30. April 2002
Hornberg, den

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



Stern

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

S. Scheffold

.....
Siegfried Scheffold
Bürgermeister

Fassung vom 2002-03-19
W 6135

Anlage: 2.2
Fertigung: 1

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg



STADT HORNBERG
Ortenaukreis / Landkreis

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Häuslematte II"

Bauordnungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- 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 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

© LARNDORF/STERN/BRUNNEN/1998.DOC



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

II.1.1 Dachform und Dachneigung sind bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe frei wählbar.

II.1.2 Die Dächer der Gebäude sind mit matten oder seidenmatten Materialien einzudecken. Ausnahme: Solaranlagen

II.2 Garagen und Stellplätze

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

II.3 Einfriedigungen

II.3.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,50 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,50 m aufweisen.

II.3.2 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

II.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

II.4.1 Die oberirdischen freien 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.

II.4.2 Die Baugrundstücke sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen.

II.5 Geländeauffüllungen und -abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.



Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

II.6 Werbeanlagen

- II.6.1 Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 15 m zur Bundesstraße 33 einhalten. Der Abstand wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.
- II.6.2 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind nicht zugelassen.

Offenburg / 30. April 2002

Ausgefertigt:
Hornberg, den 30. April 2002

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



Stern

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



S. Scheffold
.....
Siegfried Scheffold
Bürgermeister