

Fassung vom 2018-07-04  
Projekt Nr.: 2016-074

Anlage: 4  
x. Fertigung



**Stadt Hornberg**  
Bahnhofstraße 1-3  
78132 Hornberg

---

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

**Bebauungsplan : „Stadtmitte Nord“**  
**in der Fassung der 1. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Hornberg, .....

Planer:

Bürgermeister:

Siegfried Scheffold

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen in den Deckblättern 1-2 zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung werden die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 03.09.2003 **für den Änderungsbereich (Deckblätter 1-2) dieses Bebauungsplans** wie folgt geändert bzw. ergänzt:

## II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

#### **Unterziffer b) wird wie folgt geändert:**

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

Die Zahl der Vollgeschosse von Hauptgebäuden ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

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

#### **Ziffer II.2 wird wie folgt ergänzt:**

Für Gebäude, die mit Flachdach ( $0 - \leq 10^\circ$ ) errichtet werden, ist eine Wandhöhe von maximal 6,50 m maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet die Höhenlage der Oberkante Attika.

Diese festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m darf um maximal 3 m mit einem 3. Geschoss überschritten werden, sofern das 3. Geschoss sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite auf der gesamten Gebäudelänge um mindestens 1,50 m zurückversetzt ist.

### **III. Bauordnungsrechtlicher Teil**

#### **III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden**

##### **Untierziffer III.1.1 wird wie folgt geändert:**

III.1.1 Die zulässigen Dachformen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **III.2 Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet**

##### **Ziffer III.2 entfällt ersatzlos**

Aufgestellt: Lahr, 06.06.2018

KAPPIS Ingenieure GmbH  
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

## Anhang 1

Fassung vom 2003-09-03  
W 6182

Anlage: 4  
Fertigung: 2

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung

Offenburg



### STADT HORNBERG

Ortenaukreis

## Planungsrechtliche Festsetzungen und

## örtliche Bauvorschriften zum

## Bebauungsplan "Stadtmitte Nord"

- 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), zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl. I. S. 2376)
- 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 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

## II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

##### a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in folgendem Umfang: Nr. 4 - 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

##### b) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig: Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten).

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

##### c) Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

In diesem Gebiet ist die Nutzung für eine Seniorenwohnanlage/Pflegeheim ausgewiesen.

#### 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 festgelegt.

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

Die Zahl der Vollgeschosse von Hauptgebäuden ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet zwingend auf drei Vollgeschosse festgelegt. Für Zwischenbauten oder andere untergeordnete Bauteile gilt dies nicht. Im Mischgebiet auf den Grundstücken Flst. Nr. 311/1 bzw. 319 (östlicher Teil) ist nur eine 1-geschossige Bebauung zugelassen.

Im Sondergebiet ist die Zahl der Vollgeschosse von Hauptgebäuden als Mindestmaß auf drei, als Höchstmaß auf vier Vollgeschosse festgelegt. Für Zwischenbauten oder andere untergeordnete Bauteile gilt dies nicht.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe, im Sondergebiet durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt. Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Wandhöhe, sofern nicht auf m+NN festgelegt, wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Für die beiden Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet am Ende der Planstraße 1 bildet die Höhenlage der Nordwestecke der Wendepalte den unteren Bezugspunkt.

Die Firsthöhe wird bezogen auf m+NN festgelegt.

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

### a) Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gilt:

Für den Planbereich ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

### b) Für den Bereich des Mischgebietes gilt:

- Bebauung mit Einzelhäusern. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Abweichende Bauweise 1: Die abweichende Bauweise 1 unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass eine Grenzbebauung zugelassen ist, sofern die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenzen dies ermöglichen.

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil geregelt.

c) Für den Bereich des Sondergebietes gilt:

- Abweichende Bauweise 1: Die abweichende Bauweise 1 unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass eine Grenzbebauung zugelassen ist, sofern die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenzen dies ermöglichen.
- Abweichende Bauweise 2: 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 Baulinien und Baugrenzen aus dem zeichnerischen Teil.

II.4.2 Auf dem Grundstück Flst. 307 sind zur Sicherung des Geh- und Radweges die Baugrenzen für das Erdgeschoss separat ausgewiesen.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.5.1 Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.5.2 Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet, im Misch- und Sondergebiet auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.6.2 Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 3,00 m einhalten .

II.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal vier Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

**II.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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

**II.9.1** Die Verkehrsflächen - ausgenommen des westlichen Teilstückes Schlachthausweg – sind im zeichnerischen Teil als gemischt genutzte Flächen, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereichen, ausgewiesen. Diese Verkehrsflächen sind nach der STVO als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ festzulegen.

**II.9.2** Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der Fuß- und Radwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**II.10 Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind zwei Versorgungsflächen ausgewiesen, auf denen sich die Trafostation Schlachthausstrasse Nr. 15106 befindet bzw. auf der die neue Trafostation Hohenweg geplant ist.

**II.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**II.11.1** Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

**II.11.2** Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen 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.12 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

*Empfehlung:*

Bei Neubauten sollte auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> errichtet werden. Davon sollten mindestens 3 m<sup>3</sup> als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf ausgebildet werden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal sollte dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden.

**II.13 Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II.13.1 Die öffentliche Grünfläche wird als Park („Schoffer-Park“) ausgewiesen.

II.13.2 Entlang der Gutach wird ein ca. 5 –15 m breiter Gewässerrandstreifen als öffentliche bzw. private Grünfläche gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

**II.14 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft / für Hochwasserschutzanlagen / den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

II.14.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nur im Ausnahmefall möglich und unterhalb des mittleren Grundwasserstandes grundsätzlich nicht zulässig.

II.14.2 Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist 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.

II.14.3 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. eine wasserdichte Kellerausführung, erforderlich.

II.14.4 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.

- II.14.5** Für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- II.14.6** Die neue Teichanlage im Schofferpark wird gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil als Wasserfläche - Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.
- II.15** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- II.15.1** Die mit LR bzw. LR/GR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Flächen sind mit einem Leitungs- bzw. Leitungs- und Gehrecht zugunsten der Stadt Hornberg zu belasten.
- II.15.2** Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.
- II.16** Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gewässerrandstreifen*  
Entlang der Gutach ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von ca. 5 –15 m, gemessen ab jetziger Ufermauer gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und Abstellplätze.
- Hiervon ausgenommen ist die bestehende Trafostation, die bereits innerhalb dieses Schutzstreifens liegt.
- Der geplante Fuß- und Radweg ist innerhalb des im zeichnerischen Teil eingetragenen öffentlichen Grünstreifens zulässig.
- II.17** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- II.17.1** *Private Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet bzw. im Sondergebiet:*  
Grundstücke  $\leq 350 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche sind mit mindestens zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Grundstücke mit einer Größe  $> 350 \text{ m}^2$  bis  $549 \text{ m}^2$  sind mit zwei heimischen Sträuchern und einem heimischen Laub- oder Obstbaum zu bepflanzen. Auf Grundstücken  $\geq 550 \text{ m}^2$  sind pro vollendete  $550 \text{ m}^2$  zwei heimische Laubbäume bzw. Obstbäume und vier heimische Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können frei gewählt werden. Die Baum-

scheibe ist mit einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> zu bemessen und vor Überfahrt zu sichern.

**II.17.2 Dachbegrünung von Garagen im Allgemeinen Wohngebiet bzw. im Sondergebiet:**

Garagen mit Flachdach oder Dächern mit einer Dachneigung von <10% sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

**II.17.3 Entlang den Planstraße 1 sind drei mittelgroße Bäume als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.**

**II.18 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Allgemeinen Wohngebiet, im Sondergebiet bzw. im öffentlichen Straßenraum neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

**II.19 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

**II.20 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gegen Naturgewalten erforderlich sind**  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Um die Hochwassersicherheit des direkt an die Gutach grenzenden Baugebietes (WA / nördliches SO) zu gewährleisten, muss das bisherige Geländeniveau des im zeichnerischen Teil dargestellten Bereiches westlich des Gewässerrandstreifens um ca. 0,5-1,0 m aufgeschüttet werden (siehe hierzu Hochwasserspiegellagenberechnung der Gewässerdirektion).

**II.21 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche, deren Böden verunreinigt sind, müssen zu 100 % versiegelt werden.

**II.22 Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- II.22.1 Die Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen „K/D“ gekennzeichnet.
- II.22.2 Bauten, die von geschichtlicher Bedeutung für das historische Stadtbild und somit erhaltungswürdig sind, wurden mit dem Planzeichen „H/S“ gekennzeichnet.
- II.22.3 Bei Kulturdenkmalen ist jeweils im Einzelfall von den Denkmalschutzbehörden zu prüfen, ob bzw. in welcher Form auf der überbaubaren Grundstücksfläche geplante Neu-, Um- oder Anbauten denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind.

**III. Bauordnungsrechtlicher Teil**

**III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden**

- III.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet sind bei Einhaltung der Maximalhöhen alle Dachformen, ausgenommen Flachdächer, zugelassen.
- III.1.2 Im Mischgebiet sind Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer zulässig.
- III.1.3 Die zulässige Dachneigung wird durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- III.1.4 Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig, wenn ihr Maß zwei Drittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreitet. Der Abstand zum Ortgang hin muss mindestens 1,50 m betragen.
- III.1.5 Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig, wenn ihr Maß 3,00 m nicht überschreitet. Der Abstand zum Ortgang hin muss mindestens 2,00 m betragen.
- III.1.6 Im Mischgebiet sind als Dacheindeckung zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft matte oder seidenmatte sowie engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen oder dunkelgrauen Farbtönen zu verwenden.  
Ausnahme: Solaranlagen

### III.2 Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet

Doppelhäuser, die im Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden, sind mit einem Satteldach zu errichten. Die Dachneigung muss 40° betragen. Eine Ausnahme davon ist zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser einheitlich errichtet werden.

### III.3 Einfriedigungen

III.3.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,20 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig.

III.3.2 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:

III.4.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterterrassen, 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. Hiervon ausgenommen ist die Fläche am Ende des Inselweges. Vgl. hierzu Ziffer II.21.

III.4.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer III.4.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

### 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 Grundwasserschutz**

Das Geländeniveau liegt im Norden auf ca. 346,70 m+NN, im Süden auf ca. 353,50 m+NN. Im Rahmen der Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets soll das Gelände etwas angehoben werden, um auch den bestehenden Höhenversatz innerhalb der Fläche ausgleichen zu können. Abgeleitet von dem Sohlenniveau der Gutach beträgt, der mittlere Grundwasserstände im Plangebiet nördlich des Absturzes ca. 345,05 m+NN, in der verlängerten Achse des Wendehammers der Planstraße 1 ca. 347,10 m + NN bzw. in Höhe der „Villa Schoffer“ 348,10 m+NN. Der höchste Grundwasserstand kann mit einem Wasserstandswert zwischen 2.00 m - 2.50 m über Sohlenniveau angesetzt werden. Dabei ergeben sich folgende absolute höchste Grundwasserstände: nördlich des Absturzes ca. 346,55 – 346,75 m+NN, in der verlängerten Achse des Wendehammers Planstraße 1 ca. 348,60 – 348,80 m+NN bzw. in Höhe der „Villa Schoffer“ 349,60 m – 349,80 m+NN. Diese Werte wurden über Hochwasserstände vom 50 bzw. 100-jährigen Hochwasser der Gutach abgeleitet. Deshalb sind diese Werte sicherlich Extremwerte. Derzeit wird eine genaue Hochwasserspiegellagenberechnung durchgeführt.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

##### **IV.1.2 Oberirdische Gewässer**

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

##### **IV.1.3 Wassergefährdende Stoffe / 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.1.4 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.1.5 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.

#### IV.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 - 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 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 Bodenverhältnisse / Gründung

Das zur Bebauung vorgesehene Areal liegt direkt im Talbereich neben der Gutach. Die Gutach ist an manchen Stellen bis auf das Grundgebirge eingetieft. Im angrenzenden Bereich ist hauptsächlich mit Geschiebeablagerungen (grobes Stein- und Kiesmaterial mit sandigen Anteilen) zu rechnen.

Im ehemaligen bebauten Gewerbebereich sind Auffüllungen mit unterschiedlichen Materialien erkennbar. Die Bodenplatten und Fundamente wurden im Rahmen der Abbruchmaßnahmen beseitigt. Die Wiederverfüllung erfolgte lageweise mit geeigneten körnigen, verdichtungsfähigen Erdstoffen, wie z. B. Kiessande oder vergleichbaren Recyclingmaterialien. Aufgrund der augenscheinlichen sehr inhomogenen Auffüllungen, die insbesondere in der Vergangenheit getätigt wurden, wird dringend empfohlen, für die künftige Bebauung objektspezifische Untergrunderkundungen und Gründungsberatungen durchzuführen.

#### IV.3 Geotechnik

Im Plangebiet stehen vorwiegend rollige Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Für Gründungen wird daher objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### IV.4 Denkmalschutz

Planungen bzw. Maßnahmen, die die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden gegebenenfalls weitergehende Untersuchungen (Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o.a.) für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein.

Im Untersuchungsgebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Falls bei jedoch bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten ist gemäß § 20 DSchG das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen.

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

**V. Empfehlungen**

**V.1 Alternative Energiekonzepte**

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-  
kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauch-  
wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

**V.2 Wärmeschutz / Heizanlagen**

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

Offenburg / 0 3. Sep. 2003

Ausgefertigt:  
Hornberg, den 0 3. Sep. 2003

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