

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 2 .....  
Blatt: ..... 1-14 .....

## Schriftliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan "Tanzberg" - 1. Erweiterung der Stadt Oberkirch, Ortsteil Tiergarten

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet - "WA"

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

#### 2.1 Vollgeschosse, GRZ, GFZ

Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen 1 und 2 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Bei den Grundstücken südlich der Springstraße ist bei der Berechnung der GRZ die Fläche des Pflanzstreifens nicht in Ansatz zu bringen.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

##### 2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird für alle Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (Nutzungszone 1 und 2) für jedes Grundstück separat in m ü. NN festgesetzt. Die max. EFH-Höhen sind im Zeichnerischen Teil eingetragen und sind auch den Schnitten 1 - 5, die Bestandteil des B-Plans sind, zu entnehmen.

*Hangseitig: EFH*

*Bergseitig: Untergeschossfußbodenhöhe*

### 2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude in den Nutzungszonen 1 und 2 darf

bergseitig: 4,00 m (gemessen ab OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

talseitig: 6,50 m (gemessen von OK UG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut, dabei darf die Differenz zwischen OK UG Rohfußboden und OK EG Rohfußboden max. 2,75 m)

betragen.

### 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 darf

bergseitig: 8,20 m (gemessen ab OK EG Rohfußboden bis OK First).

talseitig: 10,70 m (gemessen ab OK UG Rohfußboden bis OK First)

betragen

## 2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 1 und 2 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

## 3 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Von der im Zeichnerischen Teil festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen parallel zur erschließenden Straße "Springstraße" darf um maximal 20° im Uhrzeigersinn abgewichen werden.

## 4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen dabei, bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche, mit ihrer Rückseite nicht über die hintere Gebäudeseite des jeweils zugehörigen Hauptgebäudes hinausragen.

5.1.2 Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

## **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet wird mit zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

## **7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Die mit "lr 1" gekennzeichnete Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberkirch (Abwasserbeseitigung) zu belasten.

## **8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **8.1 Straßenbaumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Springstraße sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen (3 Stck. auf öffentlichen und 5 Stck. auf den privaten Grundstücksflächen). Aus gestalterischen Gründen ist entlang der Springstraße nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Auf den öffentlichen Grundstücken pflanzt die Stadt die Bäume und ist für deren Pflege zuständig.

Die Bäume im Bereich der privaten Grundstücke werden von der Stadt zur Pflanzung gestellt. Nach Pflanzung der Bäume durch die Grundstücksbesitzer gehen diese in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die Baumscheiben im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind mit einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### **8.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 14/16; 4xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) und 5 Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Die im Zeichnerischen Teil entlang der Springstraße auf privaten Grundstücken festgesetzten Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

### **8.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot "Randeingrünung auf öffentlicher Grünfläche" (Festsetzung s. B-Plan "Tanzberg")**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Nördlich der Springstraße ist auf der öffentlichen Grünfläche eine dichte, standortgerechte Hecke anzupflanzen. Sie ist mind. 3-reihig auszuführen und es sind mind. 10 Arten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

### **8.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot "Äußere Eingrünung auf privater Grundstücksfläche"**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen ist auf den privaten Grundstücken eine dichte, standortgerechte Hecke als Randeingrünung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen in einer Breite von 5,00 m anzupflanzen.

Sie ist mindestens 3-reihig auszuführen, da sie auch als Immissionschutzhecke zu benachbarten Obstanbauflächen dienen soll. Es sind mind. 10 Arten (Sortierung 150 – 200) gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Die Gehölze werden von der Stadt gepflanzt und gehen in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Ausfall der Gehölze sind Nachpflanzungen von den Grundstückseigentümern vorzunehmen.

Die dafür bereitgestellte Fläche umfasst ca. 700 m<sup>2</sup>.

### **8.5 Anlage einer Streuobstwiese – Private Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der privaten Grünfläche angrenzend an die bebauten Grundstücke ist in einer Breite von 5,00 m eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen. Diese Fläche ist als Abstandsfläche zu der südlich angrenzenden Obstanbaufläche anzusehen.

Obst-Hochstämme der Sortierung 10/12 sind einreihig gemäß der Artenliste im Anhang in einem Abstand von ca. 15 m anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen. Regelmäßige Baumpflege mit Pflanz-, Erziehung- und Pflegeschnitt sind durchzuführen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob vorhandene Obstbäume in diesem Bereich erhalten werden können. Der Erhalt ist auf das Pflanzgebot anrechenbar.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln – außer der im Hausgarten erlaubten – ist nicht zulässig.

Als Unterbewuchs der Streuobstwiese ist eine extensive Grünlandfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September durchzuführen. Außer einer Ersatzdüngung im Kronenbereich ist auf eine regelmäßige Düngung zu verzichten.

Die dafür bereitgestellte Fläche umfasst ca. 800 m<sup>2</sup>.

## 8.6 Erhalt einer Obstanlage

( § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Südlich angrenzend an die bebauten Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Obstanbaufläche. Die Fläche wird weiterhin als Obstanlage mit Halb- bzw. Hochstammgehölzen und als Spalierobstanlage bewirtschaftet.

## 9 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum auf öffentlichen und privaten Grundstücken, Festsetzung Ziff. 8.1 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 8.2, 8.4 und 8.5 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Entsprechend der Gemeindefestsetzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Es verbleibt nach den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes noch ein Ausgleichsdefizit von ca. 10.211,00 Werteinheiten (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und 1,15 haWE für das Schutzgut Boden.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt soll eine Rohbodenfläche (Teilbereich des FISTNr. 975) in eine Streuobst-Extensivwiese (33.41/45.40c) umgewandelt werden.

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen **außerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Entsprechend der Gemeindefestsetzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten incl. 25 Jahre Pflege von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

## Anhang zu den Festsetzungen unter Punkt 8:

### Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

#### Große Bäume:

Acer platanoides <sup>1</sup>	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur <sup>2</sup>	-	Stieleiche
Ulmus glabra	-	Bergulme
Tilia cordata	-	Winterlinde

#### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Prunus avium	-	Vogelkirsche

#### Heimische Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix spec.	-	Weiden-Arten
Sambucus nigra	-	Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder*
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	-	Heckenrose

Die mit \* gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

<sup>1</sup> außer Acer platanoides "Faasens Black" und Acer platanoides "Summershade"

<sup>2</sup> außer Quercus robur "Fastigiata"

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Boskop, Brettacher Gewürzapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Klarapfel, Jakob Fischer

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Knorpelkirsche, Benjaminler, Didikirsche, Dolls Langstie-ler, Schwarzer Schüttler, Weißenbächle

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ziebärtle, Spätzwetschgen

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Fassadengestaltung

1.1.1 Für die Gestaltung der Fassade sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

#### 1.2 Dachform

1.2.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig.

1.2.2 Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Höhe max. um 1,5 m und in der Länge um insgesamt max. 4,0 m voneinander abweichen.

#### 1.3 Dachneigung

1.3.1 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.3.2 Für Garagen, Carports und Nebengebäude ist eine Unterschreitung der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss dabei jedoch bei Garagen und Nebengebäuden mindestens 18° aufweisen. Für Carports sind auch Flachdächer zulässig.

#### 1.4 Dacheindeckung

1.4.1 Als Farbgebung sind rote bis rotbraune, erdfarbene sowie grau- bis anthrazitfarbene und schwarze Farbtöne zulässig.

1.4.2 Die Verwendung von grellen und kräftigen Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.

1.4.3 Ausgenommen von den voranstehenden Einschränkungen sind Oberflächen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.4.4 Für untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben oder Gebäudevorsprünge sind zusätzlich Metalleindeckungen bzw. für Wintergärten oder ähnliches Glas zulässig.

1.4.5 Bei Garagen muss die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.



## **1.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

- 1.5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Dachaufbauten nur als Schleppl-, Giebel-, und Dreiecksgauben zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.5.2 Die Mindestdachneigung für Schlepplgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50m, unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.5.3 Giebelständige- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.5.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

## **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten**

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

### **2.2 Gestaltung befestigter Flächen**

- 2.2.1 Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von 1,50m. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

## **3 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Planungsgebiet sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei jeweils 1 Stellplatz auch im Zufahrtsbereich vor der Garage/Carport nachgewiesen werden kann.

## **4 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 4.1.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen im Plangebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln und zurückzuhalten.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ist dazu ein Rückhaltevolumen von mindestens 1,2 m<sup>3</sup> in Form von Zisternen- oder Rigolenvolumen zur Verfügung zu stellen. Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze und Terrassen) von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht) wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Sämtliche Entwässerungsanlagen sind vom Tiefbauamt der Stadt Oberkirch abzunehmen.

## **5 Einfriedigungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

- 5.1.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante und mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m verwendet werden.
- 5.1.2 An den Grenzen zwischen privaten Grundstücken sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- 5.1.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Hinweis des LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 1.1 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Im Bereich des Baugebiets sind keine Grundwasserpegel vorhanden, die Auskunft über den anstehenden Grundwasserspiegel geben. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserhorizont deutlich unter der Gründungssohle für die zukünftige Bebauung liegt.

#### **Wassergefährdende Stoffe:**

Für den Fall, dass der Grundwasserstand im Plangebiet zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegt ist für unterirdische Tankanlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

#### 1.2 Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist zu beachten.

#### 1.3 Hangdruckwasser

Es kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass im Baugebiet Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können.

#### 1.4 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

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, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

## 1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.

- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Eine Verwertung des im Zuge der Bebauung überschüssig anfallenden humosen Oberbodens ("Mutterboden") auf Flächen, die der Erzeugung von Nahrungs- und Futterpflanzen dient, ist aufgrund der Kupfergehalte über 70 % des Vorsorgewertes aus Vorsorgegründen gemäß § 12 Abs. 4 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht zulässig.

#### **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 und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

### **1.6 Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. 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.

## **2 Hinweis des RP Freiburg, Abt. 2, Referat 25, Denkmalpflege**

### **2.1 Bodenfunde**

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

### **2.2 Baugrund**

Der Baugrund wird vermutlich von Lehm- und Granitsand unbekannter Mächtigkeit über tragfähigem Granit aufgebaut. Besondere Baugrundprobleme werden demnach nicht erwartet. Es ist jedoch auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten.

Gemäß Bürgeranregung wurden im Plangebiet vor über 20 Jahren Wurzelstöcke vergraben.

Ggf. ist daher eine Baugrunduntersuchung im Rahmen künftiger Baumaßnahmen zu empfehlen.

### 3 Hinweis der Stadtwerke Oberkirch

#### 3.1 Kabeltrassen und Leitungen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel sowie zu Leitungen erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel sowie zu Leitungen hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

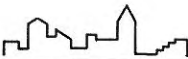
### 4 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

Freiburg, den 03.07.2007 LIF-ba  
06.08.2007

Oberkirch, den 08. Feb. 2008

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

*Fischer*

Planer

108Sch04.doc



*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

Genehmigt  
Regierungspräsidium Freiburg



Freiburg i. Br., den 24. Juli 2008