

Gemeinde Ortenberg
Ortenaukreis

Anlage: 5
Fertigung: 3

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"A l l m e n d g r ü n II"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. 1. S. 466)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. 1. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1. 1991, S. 56)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- I.5 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.11.1993 (GBl. S. 657)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB + (§§ 1 - 15 BauNVO)

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

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

- a) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) (§ 8 BauNVO)
- b) Im Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig.

Ausnahme: Betriebe, die nachweisen können, dass durch besondere Baumaßnahmen, Betriebsbeschränkungen oder durch andere geeignete Weise Immissionen so weit begrenzt werden, dass keinerlei negative Umwelteinwirkungen eintreten.

- c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
- d) Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist innerhalb der "Gewerblichen Bauflächen" GE(e) je Betrieb höchstens eine Wohnung zulässig.

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

- a) Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§§ 18 + 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im östlichen Bereich auf drei Vollgeschosse als Höchstgrenze und im Bereich entlang des Ohlsbaches auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt. Außerdem ist die Höhenlage der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe begrenzt. Die Traufhöhe wird an der Gebäudeaußenwand (Mitte des Gebäudes) zwischen Oberkante des geplanten Straßenniveaus und dem obersten Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut gemessen. Das geplante Gelände darf bis maximal OK Straßenniveau aufgeschüttet werden.

Die Firsthöhe der Betriebsgebäude darf höchstens 4,00 m über der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe liegen.

b) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die GRZ ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

c) Geschosßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Die GFZ ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

II.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

a) Für den Bereich der Gewerbegebietsfläche gilt:

Offene Bauweise (0)

II.2 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 BauGB)

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb des ausgewiesenen Baufensters zulässig. Sie sind in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster) auszubilden.

II.3 Grundstückszu- und -ausfahrten

Die Baugrundstücke erhalten jeweils nur insgesamt eine Zu- bzw. Ausfahrt, über die sie zu erschließen sind.

II.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.4.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten, anrechenbaren Flächen innerhalb der Baugrenzen sind zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

Richtwert: Mindestens ein Baum oder zehn Sträucher der Artenliste 1 + 2 je 200 m²

Bei Realisierung der Bebauung in Bauabschnitten wird bis zur endgültigen Bebauung der Bauflächen zur Ermittlung der anrechenbaren Fläche die zulässige GRZ zugrunde gelegt. Die Beseitigung bestehender Grünanlagen ist zulässig, wenn Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden.

Grundsätzlich gilt für alle öffentlichen und privaten Grünflächen ein Verbot zur Einbringung von mineralischem Dünger, Jauche oder Gülle.

Die Grünflächen entlang der Allmendgrünstraße sowie an der Südgrenze des Baugebietes dienen als Pufferflächen und sind als extensiv gepflegte Wiesen mit Baum- und Strauchgruppen (2 x Mahd/Jahr) in einer Mindestbreite von 6 m ab Weghinterkante bzw. ab öffentlicher Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Zwischen den einzelnen Grundstücken ist ein 10 m breiter Streifen als extensiv gepflegte Grünfläche mit Baumwiesen und Strauchgruppen (2 x Mahd/Jahr) anzulegen und zu unterhalten. Diese Streifen dienen als Puffer- und Korridorfläche.

Zusätzlich zu den vorgesehenen Pflanzungen sind je 200 m² Wiesenfläche ein großkroniger Baum aus der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzweise können je Baum auch zwanzig Sträucher der Liste 1 gepflanzt werden. Die Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämmen) ist zulässig.

II.4.2 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen am alten Hochwasserschutzdamm und entlang der Allmendgrünstraße dienen als Pufferflächen und sind als extensiv gepflegte Wiesen mit den eingezeichneten Baum- und Strauchgruppen (2 x Mahd/Jahr) in einer Mindestbreite von 10 m ab Oberkante Graben bzw. ab Straßenhinterkante anzulegen und zu unterhalten.

Entlang der Erschließungsstraße:

Zusätzlich zu den vorgesehenen Pflanzungen sind je 200 m² Wiesenfläche ein großkroniger Baum aus der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzweise können je Baum auch zwanzig Sträucher der Liste 1 gepflanzt werden. Die Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämmen) ist zulässig.

Sukzessionsflächen:

Mit den Steinschüttungen wird die Biotopvielfalt und die Anzahl ökologischer Nischen erheblich gesteigert, so dass gute Voraussetzungen für die Entstehung von Trockenbiotopen gegeben sind. Die Sukzession auf dieser Fläche soll durch einmalige Mahd pro Jahr gelenkt werden.

II.4.3 Pflanzgebote

In den nachfolgend genannten Gebotsflächen sind mit Ausnahme von genehmigten Einfriedigungen grundsätzlich keine Einbauten oder Nebenanlagen zulässig.

PFG 1 Flächen mit aufgelockerter, gruppenartiger Bepflanzung:

In diesen Bereichen sind Bäume und Sträucher der Artenliste 1 in gruppenartiger Anordnung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Richtwert: Mindestens ein Baum oder zehn Sträucher pro
100 m²

PFG 2 Flächen mit Schutzpflanzungen:

Flächen mit Schutzpflanzungen sind als überwiegend geschlossene Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Richtwert: Mindestens ein Baum oder zehn Sträucher pro
100 m²

II.4.4 Stellplätze

Zwischen den Stellplatzseiten ist ein mindestens 2,5 m breiter Grünstreifen für die Baumpflanzungen anzulegen (Längsparken 2,5 x 2,5 m, Senkrecht- und Schrägparken 2,5 x 5 m). In diesem Grünstreifen ist je sechs Stellplätze bei Senkrecht- und Schrägparken sowie je vier Stellplätze bei Längsparken ein Baum der Artenliste 2 zu pflanzen und zu erhalten.

II.4.5 Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße sind in regelmäßigen Abständen, den Parkierungstreifen gliedernd (alle zwei Stellplätze), ein großkroniger Baum der Liste 3 zu pflanzen. Der Abstand sollte ca. 16 m betragen. Die Bäume sollten eine Vegetationsfläche von mindestens 2 x 2 m zur Verfügung und einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm (in 1 m Höhe über dem Boden gemessen) haben. Außerhalb der Stellplatzflächen und als Anschlussfläche zu den Grundstücken sind extensiv genutzte Wiesenstreifen anzulegen, die in unregelmäßigen Abständen von Pflanzflächen mit Kleinsträuchern unterbrochen werden.

II.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

II.5.1 Vorhandene Bäume und Sträucher

Erhaltung von Bäumen - Einzelbestand: Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

II.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

II.6.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers nach dem Plan erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

II.6.2 Aufschüttungen sind im gesamten Planungsgebiet bis maximal Oberkante Straßenniveau auf das bestehende Gelände zulässig. Die Aufschüttungen sind zu den außerhalb der Baufenster gelegenen Flächen im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

III.1 Dachform und Dachneigung

III.1.1 Es sind alle Dacharten zulässig.

III.1.2 Für Betriebsgebäude auf den gewerblichen Bauflächen sind Dachneigungen von bis zu 5° und 10° - 30°, für zugehörige Wohn- und Bürogebäude Dachneigungen zwischen 30° - 40° zulässig.

III.1.3 Die Firsthöhe von Betriebsgebäuden darf höchstens 4,00 m über der maximal zulässigen Traufhöhe liegen (gemessen in der Senkrechten).

III.1.4 Ausnahmen: Bei Betriebsgebäuden kann eine Dachneigung bis zu 40° zugelassen werden, wenn die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.

III.2 Dachbegrünung

III.2.1 Dachflächen mit bis zu 5° Neigung sind einzugrünen.

III.2.2 Die Begrünung soll extensiv mit mineralischem (bis 10 cm Stärke) oder alternativ mit geschäumtem Material erfolgen. Die Bepflanzung beschränkt sich auf die Pflanzung/Ansaat von Sukkulente(n), Gräsern und Kräutern.

III.3 Fassadenbegrünung

Sobald eine geschlossene Fassadenfläche (ausgeschlossen Türen, Fenster und sonstige Belichtungselemente) größer als 100 m² zusammenhängend ausgewiesen ist, sind diese mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (siehe Liste 4). Parkierungsbauwerke wie Carports o. ä. sind ebenfalls zu begrünen.

III.4 Gebäude- und Dachgestaltung

III.4.1 Ein umlaufender, mindestens 0,40 m breiter Dachvorsprung muss bei geneigten Dächern angebracht werden.

III.4.2 Nicht glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung zu verwenden. Hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung ausgenommen.

III.4.3 Die Fassadengestaltung ist in bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es müssen nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben verwendet werden.

III.5 Gebäude- und Wandhöhen

III.5.1 Als maximale Traufhöhe bzw. Wandhöhe ist eine Höhe von maximal 7,50 m bzw. 5,00 m zulässig, gemessen an der Gebäudeaußenwand (Mitte des Gebäudes) zwischen Oberkante des geplanten Straßenniveaus und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

III.5.2 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf höchstens 4,00 m über der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe liegen.

III.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken (siehe Liste 2) oder aus Pfosten mit Maschendrahtgeflecht zulässig. Zum Erhalt des Bewegungsradiuses der Kleintierwelt muss die Maschenweite am Boden mindestens 10 cm in der Höhe und 20 cm in der Breite betragen. Die Einfriedungen aus Maschendrahtgeflecht sind beiderseits mit Sträuchern der Liste 2 zu begrünen.

III.7 Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

III.7.1 Auffüllungen und Abgrabungen

Die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werdenden Auffüllungen und Abgrabungen können genehmigt werden. Im Bauantrag sind diese darzustellen.

III.7.2 Befestigung von oberirdischen, freien Stellplätzen und Lagerflächen

- a) Die oberirdischen, freien Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Zulässig sind Schotterrasen, Betonrasensteine, Betonpflaster mit Rasenfugen $b = 3 \text{ cm}$ sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster. Zufahrten und Fahrgassen sind mit Betonpflaster, möglichst wasserdurchlässig, herzustellen. Das Oberflächenwasser ist über Versickerungsrinnen (in Vegetationsflächen) den Entwässerungsgräben oder den Sickermulden zuzuleiten.
- b) Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

III.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

IV. Empfehlungen und Hinweise

IV.1 Regenwasser

Die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser über offene Wassergräben und Versickerungsmulden stellt ein wichtiges Ziel der Grünplanung dar. Deshalb sollte für Niederschlagswasser, das von Dachflächen (insbesondere von begrünten Dächern) und von Stellplätzen und Lagerflächen abfließt, die Versickerung oder Einleitung in die empfohlenen Wassergräben (z. T. über Versickerungsmulden) gesorgt werden.

IV.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

IV.2.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

IV.2.2 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen 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 nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. 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.

IV.3 Bodenschutz

IV.3.1 Bestimmungen für Erdarbeiten

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

IV.3.2 Allgemeine Bestimmungen

- a) Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten 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.

Der Verbleib der abgeschobenen Massen an humosem Oberboden und Unterboden ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, mitzuteilen.

- b) 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, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei 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.

- c) Bodenarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- d) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- e) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- f) Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahren mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- g) Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege liegen sollen.
- h) Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- i) Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Zugangswegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu verwenden. 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.
- k) 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.

- l) 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.
- m) Im Zuge der Bautätigkeit erfolgte Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

IV.3.3 Verwertung anfallender Erdmassen

Für die Verwertung anfallender Erdmassen (humoser Oberboden und Unterboden) aus dem Bereich zwischen Ohlsbach und Planstraße A des Gewerbegebietes "Allmendgrün II" ergeben sich folgende Möglichkeiten:

- a) Verbleib im geplanten bzw. bestehenden Gewerbegebiet
Es ist allerdings zu gewährleisten, dass eine Überdeckung von Flächenbereichen, deren (belastete) Böden weiterführend untersucht werden müssen (siehe ausgewiesener Bereich), bis zum Abschluss dieser Untersuchungen unterbleibt.
- b) Entsorgung auf zugelassene Erddeponien
- c) Verwendung bei Erdbaumaßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes bzw. von zugelassenen Erddeponien, sofern die davon betroffenen Flächen im Anschluss weder gärtnerischen noch landbaulichen Produktionszwecken zugeführt werden (z. B. Lärmschutzwälle).

Das Verbot, den humosen Oberboden der geplanten Erweiterungsfläche weder auf gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verbringen, ist damit begründet, dass die mobilen, d. h. pflanzenaufnehmbaren Cadmiumgehalte in diesem Bodenmaterial dennoch so hoch sind, dass Nahrungs- und Futterpflanzen gefährdet werden.

IV.4 Altlasten

IV.4.1 Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten müssen an dieser Stelle sofort eingestellt werden.

Der Unteren Naturschutzbehörde sind Bodenbelastungen zu melden, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können.

IV.5 Bauen im Grundwasser

Bauen im Grundwasser ist aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes grundsätzlich abzulehnen. 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.

Im Bereich des Planungsgebietes steigt das Grundwasser bis auf ca. 1,00 m unter Geländeoberfläche an.

Gemäß der topografischer Karte liegt das Geländeniveau auf ca. 158,50 - 159,00 m + NN. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 157,50 m + NN, der höchste bekannte Grundwasserstand liegt bei ca. 158,80 m + NN.

Bauliche Anlagen müssen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Wenn bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

V. Pflanzlisten

Dies sind beispielhafte Artenlisten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher.

Die Größenangaben sind Mindestgrößen und einzuhalten. Die Größen der Sträucher, Heister und Heckenpflanzen sind nur teilweise angegeben. Sie sind vom Bauherrn in Verbindung mit dem geforderten Freiflächengestaltungsplan der Gemeinde vorzulegen und genehmigen zu lassen.

Mindestgrößen

Baum Hochstamm Stammumfang (STU) 16/18, bei einem Meter Stammhöhe gemessen

Sträucher, Heister oder Heckenpflanzen 2 x verschult, ohne Ballen, Mindesthöhe je nach Art 100 - 175 cm

Liste 1 (überwiegend trockene Standorte)

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
 - Hochstamm
 - Heister
Alnus incana
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Tilia cordata

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguineum
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa arvensis
Rose gallica
Rosa canina
Rosa rubifolie
Salix caprea
Viburnum lantana

Obstgehölze (Hochstämme) wie Äpfel, Birnen, Süßkirschen sind ausdrücklich erwünscht und zulässig.

→ Pflanzgebot 1
private Grünflächen, Einfriedungen, öffentlicher
Grünstreifen entlang Erschließungsstraße

Liste 2 (trocken bis frische Standorte)

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Alnus cordata
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Obstgehölze (Hochstämme oder Sträucher) wie Zwetschgen und Mirabellen sind ausdrücklich erwünscht und zulässig.

—→ Pflanzgebot 2
Ersatzmaßnahmenfläche, 10 m-Streifen entlang des Ohlsbaches

Liste 3

(Baumachse, in Verbindung mit Kleinsträuchern und Stauden)

Bäume (min. STU 16/18)

Acer platanoides in Sorten
Aesculus hippocastanum "Baumannii"
Platanus acerifolia
Tilia tomentosa "Brabant"

—→ Stellplätze

Liste 4

Kletternde, rankende und schlingende Gehölze

Campsis radicans
Clematis montana
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Lonicera caprifolium
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Wisteria sinensis

—→ Fassadenbegrünung

Anmerkung:

Die Listen stellen eine repräsentative Auswahl von geeigneten Gehölzen dar. Deren Verwendung ersetzt aber nicht eigene Erfahrung, Pflanzenkenntnis, den Sinn für Ästhetik und ökologisches Einfühlungsvermögen.

VI. Grünordnungsplan

Diesem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan, aufgestellt von Herrn Karl-Heinz Gänser, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Offenburg, beigelegt. Die im Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzbindungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offenburg, den 16.07.1997

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Otto-Hahn-Straße 12 c
77652 Offenburg

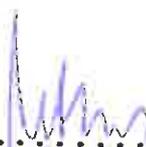
Ausgefertigt:

Ortenberg, den 28. Juli 1997

Bearbeiter:

.....
i. A. Stern

(Stern)

.....


(Litterst, Bürgermeister)

