



## **GEMEINDE ORTENBERG**

Ortenaukreis

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün"**

### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (GBl. S. 578)

## II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

##### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)) (§ 8 BauNVO)

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

Maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel IFSP je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

GEE 1 / GEE 4 / GEE 6:

$L''_{WA} = 61 \text{ dB(A) tags}$

$L''_{WA} = 46 \text{ dB(A) nachts}$

GEE 2:

$L''_{WA} = 62 \text{ dB(A) tags}$

$L''_{WA} = 47 \text{ dB(A) nachts}$

GEE 3:

$L''_{WA} = 59 \text{ dB(A) tags}$

$L''_{WA} = 44 \text{ dB(A) nachts}$

GEE 5:

$L''_{WA} = 60 \text{ dB(A) tags}$

$L''_{WA} = 45 \text{ dB(A) nachts}$

GEE 7 / GEE 8:

$L''_{WA} = 63 \text{ dB(A) tags}$

$L''_{WA} = 48 \text{ dB(A) nachts}$

Die jeweiligen Richtwirkungsmaße  $DI(\alpha)$  sind der Anlage 1 zu entnehmen (aus: Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Allmendgrün“ vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, ISW).

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach DIN ISO 9613-2 berechnet.

Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Werte für den IFSP – ggf. unter Berücksichtigung der Korrekturterme  $DI(\alpha)$  - ist nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

- b) Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
- c) 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) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf 0,7 festgelegt.

Siehe auch Ziffer II.15.

- b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstgrenze auf 1,2 festgelegt.

- c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstgrenze auf drei Vollgeschosse begrenzt.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen beschränkt.

- II.2.1 Die Wandhöhe darf maximal 8,00 m betragen.  
Sie wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- II.2.2 Die maximale Firsthöhe (Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante) darf maximal 4,50 m (gemessen in der Senkrechten) über der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe nach Ziffer II.2.1 liegen.
- II.2.3 Abweichend von Ziffer II.2.1 und Ziffer II.2.2 darf auf maximal 5 % der Fläche eines jeden Baugrundstücks eine maximale Gebäudehöhe (Wand-/Firsthöhe) von 14,00 m realisiert werden.

Für die Bezugspunkte zur Bemessung der Gebäudehöhe siehe Ziffer II.2.1.

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

Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

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

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

II.4.1 Garagen dürfen ausschließlich in den durch Baugrenzen festgelegten Bau- fenstern erstellt werden.

II.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

II.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld an der Straßeneinmündung ist zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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

Zufahrten und Zugänge in das eingeschränkte Gewerbegebiet sind nur über die im Plan eingezeichnete Erschließungsstraße Planstraße A zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil ist an der Planstraße A eine Versorgungsfläche für die bestehende Trafostation des Elektrizitätswerks Mittelbaden ausgewiesen.

II.8 Öffentliche und private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II.8.1 Längs der geplanten Ortsumfahrung L 99 sind die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Böschungen einschließlich der Bankette als „Verkehrsrün“ ausgewiesen. (Siehe hierzu Ziffer II.11.2)

II.8.2 Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen längs des Entwässerungsgrabens, der parallel zur geplanten L 99-Trasse verläuft, dienen der Sicherung des Gewässers, der Anlage der erforderlichen Böschungen und als Fläche für Anpflanzungen zur äußeren Eingrünung des Plangebiets. (Siehe hierzu Ziffer II.11.1)

II.8.3 Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets dient u. a. der Sicherung der vorhandenen Baumpflanzungen. Eine bauliche Erweiterung der hier vorhandenen Gebäude ist nicht zulässig. Sie genießen in vorhandenem Umfang Bestandsschutz.

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

Aufschüttungen sind im gesamten Plangebiet bis maximal Oberkante Straßenniveau auf das bestehende Gelände zulässig. Die Aufschüttungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

II.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.10.1 Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind im zeichnerischen Teil durch Einschrieb angegeben. Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

Falls erforderlich, darf in Abstimmung mit dem E-Werk Mittelbaden die Trasse für das Leitungsrecht in ihrer Lage der geplanten Bebauung angepasst werden. Eine Überbauung der Kabeltrasse ist zulässig, wenn das Kabel in ein Stahlrohr verlegt wird.

II.10.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.11 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II.11.1 *Gewässerrandstreifen*

Entlang dem Graben ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 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.

II.11.2 *Schutzstreifen entlang der Bahnlinie*

Neupflanzungen entlang der Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Die Mindestpflanzabstände der Bahnrichtlinie 882 sind einzuhalten. Zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen und Sträuchern muss ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.

II.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.12.1 *Öffentliche Grünflächen*

- a) Längs der östlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen einheimische standortgerechte Laubbäume (Hochstämme) und einheimische Sträucher zu pflanzen, so dass eine intensive Eingrünung der gewerblichen Bauflächen gewährleistet wird.
- b) Längs des Entwässerungsgrabens sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen im Sinne einer naturnahen Gestaltung durchzuführen.

### II.12.2 *Private Grundstücksflächen*

- a) Entlang der Erschließungsstraße (Planstraße A) sind von der Gemeinde Ortenberg auf den künftigen privaten Grundstücksflächen gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil einheimische Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen, die von den künftigen Grundstückseigentümern zur Pflege übernommen werden müssen. Zusätzlich sind von den künftigen Grundstückseigentümern einheimische Sträucher anzupflanzen, so dass eine intensive Eingrünung der gewerblichen Bauflächen gewährleistet wird. Entsprechend den zukünftigen Grundstückszufahrten sind geringe Standortabweichungen zulässig, dabei muss aber der Charakter einer durchgehenden Baumreihe erhalten bleiben.
- b) Die nicht überbauten gewerblichen Flächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.  
 Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher anzupflanzen.  
 Die Anpflanzungen sind in Gruppen zu mindestens 3 Bäumen zusammenzufassen, so dass zusammenhängende Grünflächen von mindestens 100 m<sup>2</sup> entstehen.

### II.12.3 *Stellplatzanlagen*

Stellplatzanlagen sind durch Baumanpflanzungen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

## II.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### II.13.1 *Bestehende Bäume*

Die im zeichnerischen Teil aufgenommenen Bäume im Norden des Plangebiets sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen durch hochstämmige Bäume der gleichen Art vorzunehmen.

### II.13.2 *Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher*

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

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

Für den Ausbau der Verkehrsstraßen werden Böschungen erforderlich. Sie werden mit einer Neigung von 1 : 1,5 auf die angrenzenden Grundstücke verzogen.

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

Die Böden im Geltungsbereich sind mit Schwermetallen belastet und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Die Einhaltung des unter Ziffer II.1.2 a festgesetzten Maßes der Versiegelung mit einer GRZ von mindestens 0,7 ist aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen zwingend vorgeschrieben.

### III. Bauordnungsrechtlicher Teil

#### III.1 Dachgestaltung

III.1.1 Es sind alle Dacharten zulässig.

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

*Ausnahme:* Für Betriebsgebäude können Dachneigungen bis zu 40° zugelassen werden, wenn die maximal zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

III.1.3 Bei geneigten Dächern ist ein umlaufender, mindestens 0,40 m breiter Dachvorsprung anzubringen.

III.1.4 Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.

Dacheindeckungen aus Kupfer oder Zink sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

*Ausnahme:* Anlagen zur Energiegewinnung



### III.2 Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5° Dachneigung) sind extensiv zu begrünen. Der Dachaufbau muss zwischen 6 und 15 cm liegen. Die Ansaat muss mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten erfolgen.

Fotovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachflächenfenster sind zulässig.

### III.3 Fassadengestaltung

Für die Außenwände der Gebäude sind nichtglänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden.

### III.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der zu Grünflächen und zur Straße gelegenen Grundstücksgrenzen sind als Hecken oder aus Pfosten mit Maschendrahtgeflecht auszubilden und zusätzlich durch die Pflanzung von Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

### III.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

## IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

### IV.1 Allgemeine Hinweise

Bei Baumanpflanzungen sind die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind die Anpflanzungen in Absprache mit dem Leitungsträger durchzuführen.

### IV.2 Grundwasserschutz

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

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

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

Das Geländeniveau liegt gemäß der topographischen Karte auf ca. 158,50 – 159,00 m+NN.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 157,50 m+NN.

Bauliche Anlagen, die unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstands liegen, sind in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu erstellen.

Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstands 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 Plangebiet zu beachten, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets der Wasserversorgung Offenburg.

#### IV.3 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.

#### IV.4 Abfallbeseitigung

Der im Zuge von Bautätigkeiten innerhalb des Bebauungsplangebiets anfallende erhöht bzw. hoch cadmiumhaltige Erdaushub ist auf der Grundlage von § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer schadlosen Verwertung und Entsorgung zuzuführen.

Dazu ist im Rahmen einzelner Baugesuche grundsätzlich zu klären, wieviel Erdaushub im Zuge der beantragten Bautätigkeiten anfällt, und wo dieser Erdaushub verwertet oder entsorgt werden muss. Bei Verwertung innerhalb des Bebauungsplangebiets ist dies mit einer Massenbilanz dem Landratsamt vor Bauausführung anzuzeigen. Eine Verwertung anfallenden Erdaushubs außerhalb des Bebauungsplangebiets bzw. außerhalb von zugelassenen Deponien ist anhand von konkreten Bodenuntersuchungen und nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, möglich.

#### IV.5 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen 3 Altablagerungen vor (siehe hierzu Ziffer V der gemeinsamen Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans).

Auf der Fläche wurden Bodenbelastungen durch Schwermetalle vorgefunden.

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.6 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde (z. B. Steinwerkzeuge, Scherben, Mauern, Baureste etc.) zutage treten.

Im Bedarfsfall ist dem Regierungspräsidium die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

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

#### IV.7 Gewässerbau

Änderungen an Gewässern sowie bei Erstellung baulicher Anlagen (Ufermauern, Brücken) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

#### IV.8 Geotechnik

Der Baugrund wird im Plangebiet von Ablagerungen der Kinzig aufgebaut. Diese sind vorwiegend kiesig entwickelt. Es können aber auch setzungsempfindliche Lagen eingeschaltet sein. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u. a.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### V. Empfehlungen

#### V.1 Alternative Energiekonzepte

Der Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte angestrebt werden.

#### V.2 Abwasserbeseitigung

Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung:

Es wird empfohlen, den Regenwasserabfluss von den Grundstücken auf 50 l/(s\*ha) zu reduzieren. Hierfür bietet sich eine zentrale Rückhaltung vor dem Ablauf in den Ohlsbach an.

1. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün" in Ortenberg  
 - Auflistung der den jeweiligen Emissionsflächen zuzuordnenden Richtwirkungsmaße  $DI(\alpha)$

Teilfläche	IFSP in dB(A)/m <sup>2</sup> "tags"/"nachts"	$\alpha^*$	$DI(\alpha)$
GE 1	61/46	0-225, 315-360 225-315	4 0
GE 2	62/47	0-225, 315-360 225-315	4 0
GE 3	59/44	0-270, 315-360 270-315	4 0
GE 4	61/46	0-270, 315-360 270-315	4 0
GE 5	60/45	0-225 225-270 270-360	4 14 0
GE 6	61/46	0-225 225-270 270-360	4 14 0
GE 7	63/48	0-225 225-315 315-360	4 14 0
GE 8	63/48	0-270 270-315 315-360	4 14 0

\* $\alpha = 0$  für Norden;  $\alpha = 90$  für Westen usw.

Aus: Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Allmendgrün“ vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, ISW.

Offenburg /

Ausgefertigt: **6. DEZ. 2005**  
Ortenberg, den .....

GmbH  
**weisenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*K. Stern*

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

*Hermann Litterst*

.....  
Hermann Litterst  
Bürgermeister

Projektplanerin:  
Nicole Yavuzcan, Dipl.-Ing.  
Stadtplanerin