

Fertigung: ...**2**.....

Anlage: 3

Blatt: 1 - 17

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Interkom Steinach / Raumschaft Haslach"
mit Örtlichen Bauvorschriften

des Zweckverbandes Gewerbegebiet Interkom
Steinach / Raumschaft Haslach

Fassung zur Offenlage

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet- "GE"

(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

Alle nachfolgend genannten Nutzungsarten sind im Gewerbegebiet nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern die gemäß Ziff. 12 festgesetzten max. zulässigen IFSP-Werte (s. auch Planeintrag) eingehalten werden.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Einzelhandelsbetriebe und Läden bzw. Einzelhandelsflächen und Ladenflächen sind nur in Verbindung mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig (Direktverkauf). Die Größe (Verkaufsfläche) muss gegenüber dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sein (maximal 25 % der Produktionsfläche, jedoch höchstens 200 m² Verkaufsfläche). Es dürfen nur Produkte gehandelt werden, die auch in dem zugehörigen Betrieb hergestellt, verarbeitet oder bearbeitet werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

- 2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. "Zeichnerischen Teil").

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

Unterer Bezugspunkt

- Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Straßenoberkante (Höhe der Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Zu messen ist in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Wandhöhe WH

- Die Wandhöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Dachaufkantung). Bei Versprüngen gilt jeweils das größte Maß.

Firsthöhe FH

- Die Firsthöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der Dachhaut (First).

- 2.1.2 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Hochregallager, Aufzüge, Silos, Kräne etc. darf die festgesetzte Wandhöhe ausnahmsweise bis zu einer Wandhöhe von maximal 16 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen in der Summe ihrer Grundflächen lediglich maximal 10 % der zulässigen überbaubaren Grundfläche ausmachen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die mit "a" bezeichnete abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Gebäude wird auf maximal 100 m beschränkt.

4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Pflanzgebote und Grünflächen.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf den Grünflächen und auf den Flächen mit Pflanzgeboten.

6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen o.ä.) in einer Höhe ab 0,8 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme etc.).

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Verkehrsgrün

Die straßenbegleitenden Grünflächen längs der Planstraßen A, B und C werden gemäß Planeintrag als "Verkehrsgrün" festgesetzt. Die Anlage von erforderlichen Zufahrten über diese Flächen ist zulässig.

8.2 Äußere Eingrünung

Die als "öffentliche Grünfläche – Eingrünung" ausgewiesenen Flächen im Süden, Westen und Norden des Planungsgebietes dienen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur äußeren Eingrünung. Zufahrten über diese Flächen sind nicht zulässig.

9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen anzuschütten. Die Grundstücksflächen sind mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen (Ableitung von Oberflächenwasser). Zu den Grünflächen sind die Böschungen im Verhältnis 1 : 3 und flacher herzustellen.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Im Osten des Planungsgebietes wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Gasversorgungsunternehmens (GVS) und der Gemeinde Steinach ausgewiesen. Es dient der Sicherung der vorhandenen Gas-Fernleitung. Jegliche Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit der GVS-Hauptverwaltung abzustimmen (s. auch Hinweise und Empfehlungen Ziff. 3).

10.2 Im Norden des Planungsgebietes werden Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Steinach und der Versorgungsträger ausgewiesen. Sie dienen der Sicherung der vorhandenen Wasser- und Abwasserleitungen. Jegliche Maßnahmen – insbesondere Überbauungen – innerhalb der Schutzstreifen sind mit den Leitungsträgern und der Gemeinde Steinach abzustimmen.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der "Schalltechnischen Beratung Nr. 3542" vom 20.06.2005 werden für die Gewerbegebiete Maximalwerte für die "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel" (IFSP) festgesetzt, welche die im Hinblick auf die Lärmentwicklung zulässige Nutzung der betrachteten Flächen beschreiben.

GE ¹ :	- IFSP "tags"	$L''_w \leq 63 \text{ db(A)}$
	- IFSP "nachts"	$L''_w \leq 48 \text{ db(A)}$
GE ²	- IFSP "tags"	$L''_w \leq 65 \text{ db(A)}$
	- IFSP "nachts"	$L''_w \leq 50 \text{ db(A)}$
GE ³	- IFSP "tags"	$L''_w \leq 64 \text{ db(A)}$
	- IFSP "nachts"	$L''_w \leq 49 \text{ db(A)}$
GE ⁴	- IFSP "tags"	$L''_w \leq 61 \text{ db(A)}$
	- IFSP "nachts"	$L''_w \leq 46 \text{ db(A)}$
GE ⁵	- IFSP "tags"	$L''_w \leq 62 \text{ db(A)}$
	- IFSP "nachts"	$L''_w \leq 47 \text{ db(A)}$
GE ⁶	- IFSP "tags"	$L''_w \leq 57 \text{ db(A)}$
	- IFSP "nachts"	$L''_w \leq 42 \text{ db(A)}$
GE ⁷	- IFSP "tags"	$L''_w \leq 62 \text{ db(A)}$
	- IFSP "nachts"	$L''_w \leq 47 \text{ db(A)}$

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) dieser Werte ist von den Nutzern der jeweiligen Gewerbeflächen bei der Antragstellung auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Darüber hinaus sind an potentiell schutzbedürftigen Einwirkungsorten (Gebäuden) innerhalb des Gewerbegebietes die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei den geplanten Anpflanzungen sind generell die nachstehenden Punkte zu beachten:

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Im Bereich der Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen sind die Sichtdreiecke zu berücksichtigen und im Bereich der Schutzstreifen entlang der Gasleitung dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

12.1 Randeingrünung

In der öffentlichen Grünfläche am südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsrand sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Sträucher (Sortierung 150/200) und Bäume (Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen. Es sind mindestens 2-reihige Pflanzungen anzulegen und mind. 60 % der Fläche ist zu bepflanzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimalige Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

12.2 Begrünung der Grundstücksgrenzen

Entlang der privaten Grundstücksflächen sind lineare, dichte Gehölzstrukturen anzulegen. Insgesamt sollte die Anpflanzung eine Breite von mind. 2 m aufweisen, wobei jeder Angrenzer jeweils einen mind. 1 m breiten Streifen auf seinem Grundstück bereitstellen muss. Es sind Sträucher der Sortierung 100/150 zu verwenden und Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm, sofern dies mit dem Nachbarrecht zu vereinbaren ist.

12.3 Begrünung längs der Straße und des östlichen Gebietsrandes

In den 3 m breiten privaten Flächen mit Pflanzgebot entlang den Erschließungsstraßen bzw. im Osten des Planungsgebietes sind standortgerechte, einheimische Strauchgruppen (Sortierung 100/150) anzulegen. Auf mind. 40 % der Fläche sind Sträucher zu pflanzen, die restlichen Flächen sind mit Bodendeckern bzw. niedrigen Gehölzen zu begrünen. Die Anlage von erforderlichen Zufahrten über diese Flächen ist von den Planstraßen A, B und C aus zulässig.

12.4 Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

12.5 Begrünung der unbebauten Flächen

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

Je angefangene 600 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum und 5 Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sowie die voranstehenden festgesetzten Gehölze können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

12.6 Verkehrsgrün/Straßenbaumpflanzungen

In die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind die zeichnerisch festgesetzten Straßenbäume (Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

In den 4 m breiten Flächen entlang den Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B und C) sind standortgerechte, einheimische Strauchgruppen (Sortierung 100/150) anzulegen. Auf mind. 40% der Fläche sind Sträucher zu pflanzen, die restlichen Flächen sind mit Bodendeckern bzw. niedrigen Gehölzen zu begrünen. Die Anlage von erforderlichen Zufahrten über diese Flächen von den Planstraßen A, B und C aus ist zulässig.

12.7 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer auf Garagen sind extensiv einzugrünen. Flachdächer (Dachneigung bis zu 7°) auf Betriebsgebäuden sind zu mindestens 70 % einzugrünen. (Ausnahme: Flächen unter Solaranlagen müssen nicht eingegrünt werden).

12.8 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen von mehr als 50 m² ohne Tür-, Tor- und Fensteröffnungen oder sonstige Belichtungselemente, sind mindestens zu 20 % der geschlossenen Fassadenfläche im Zusammenhang oder als Einzelpflanzungen mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gemäß Artenliste im Anhang zu begrünen.

13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand ist, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

15 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 12.1 bis 12.5 sowie 12.7 und 12.8 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Anpflanzungen im Straßenraum, Planungsrechtliche Festsetzung 12.6 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (s. Anlage 1 u. 2): Ausgleichsflächen 1 – 7 v. 08.05.2006 bzw. 15.05.2006 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Gewerbeflächen entstehen, zuzuordnen.

16 Anhang

Artenliste

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

Großkronige Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schwarzerle ^o	<i>Alnus glutinosa</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ¹
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Mittelgroße Bäume:

Baumhasel ^o	<i>Corylus corluna</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>

Gebietsheimische Sträucher

Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss ^o	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder(°1)	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Bei den mit ^o gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

¹ außer *Acer platanoides* 'Faasens Black' und *Acer platanoides* 'Summershade'

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

Apfelsorten wie:

Tafeläpfel: Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

Mostäpfel: Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne,
Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler,
Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

- 1.1.1 Zulässig sind Dachneigungen von bis zu 7° (Flachdächer), wenn diese gemäß den Planungsrechtlichen Festsetzungen begrünt werden sowie Dachneigungen ab 12° (geneigte Dächer).
- 1.1.2 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä..
- 1.1.3 Garagen mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (0° bis 10°) sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder zur Aufstellung von Solaranlagen genutzt werden.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.
- 2.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante bzw. den oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.
- 2.3 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 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 Gehölze gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

- 3.2.1 Zufahrten zu Stellplätzen und die Stellplätze selbst sind soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.) auszuführen.

3.2.2 Zufahrten zu gewerblich genutzten Betriebshöfen/ Lagerflächen und die Betriebshöfe/ Lagerflächen selbst sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

3.3 Einfriedungen

Zäune sind längs der öffentlichen Straßen und Gehwege (Verkehrsflächen) mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu errichten.

4 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Regenwasser von Dachflächen ist dezentral auf den Betriebsgrundstücken über belebte Bodenschichten in Versickerungsmulden zu versickern.

Die Versickerungsmulden sind im Bauantrag darzustellen in der erforderlichen Größe. Versickerungsmulden sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Oberflächenwasser von unproblematischen Parkplätzen (Angestellte und Besucher) sowie von Grünflächen ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offen-
fenburg so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich
anzuzeigen.

Eine Koordination der Leitungsverlegung mit dem Straßenbau und den ver-
schiedenen Leitungsträgern ist vorzusehen.

Es ist eine unterirdische Verlegung aller Leitungstrassen vorgesehen. Hierzu
ist eine entsprechende Koordination der Leitungsträger geplant.

2 Kabeltrassen

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

Außerdem ist bei Kabeltrassen das "Merkblatt über Baumstandorte und un-
terirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen-
und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

3 Gasfernleitung (GVS)

Der 6,00 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,00 m beiderseits der
Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut frei
zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der GVS-
Kabel vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die Gasversor-
gung Süddeutschland GmbH, Betriebsanlage Weier, Dorfstr. 200, 77656 Of-
fenburg.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens be-
darf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung
in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kon-
trollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf
durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht
gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragun-
gen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vor-
herigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Gasversorgung Süddeutschland GmbH weist darauf hin, dass die GVS-Anlagen bei Überbauungen mit Straßen oder Hofbefestigungen auf Kosten des Veranlassers gesichert und geschützt werden müssen. Im Einzelfall bedeutet das, dass die Gasfernleitung einschließlich der Telekommunikationskabel bis ca. 50 cm unter der Rohrsohle mit einem Arbeitsraum von ca. 80 cm bis einen Meter links und rechts der Gasfernleitung freigelegt werden müssen. Dran anschließend wird die Gasfernleitung für die Überbauung präpariert. Die Telekommunikationskabel werden in PVC-Rohre eingelegt. Diese Maßnahmen sind selbstverständlich nur in Verbindung mit einer vorherigen Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht möglich.

Voraussetzung für diese Sicherungs- und Schutzmaßnahmen ist des Weiteren, dass die Überdeckung über dem Rohrscheitel nach Fertigstellung ca. 1,50 m beträgt.

Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte GVS-Betriebsanlage verständigt werden.

4 Grundwasserschutz

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.

5 Niederschlagswasser

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

6 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

7 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub 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 § 49 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.

8 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 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 Oberflächenwässer 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.
- Zufahrten, 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.

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.

9 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.

10 Bodenfunde

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

11 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

12 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

13 Geotechnik/ Baugrund

Den Baugrund bilden Ablagerungen der Kinzig.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen und konkreten Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

14 Nutzung der Sonnenenergie

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und –konzeption ermöglicht werden.

15 Luftbildauswertung: Bombardierung

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg wurde als Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Luftbilder (Karte: 7614.26) festgestellt:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist Bombardierung mit Sprengbomben erkennbar. Im bombardierten Bereich können Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden.

Die auf den Luftbildern zu erkennende Bombardierung liegt im Nordosten des Planungsgebietes. Eine Bombardierung der näheren Umgebung (Entfernung < 50 m) ist nicht zu erkennen.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wird folgendes vorgeschlagen:

- Einmessen des aus der Luftbildauswertung erkannten Bombentrichters durch den Auftraggeber.
- Datengestützte Sondierung einer Fläche von ca. 100 m x 100 m, die über den Bombentrichter angelegt wird.
- Auswertung der Messdaten und dann Festlegung weiterer Maßnahmen.

Die Sondierung und Beräumung der Fläche sollte vor Beginn der Bautätigkeiten abgeschlossen sein.

Freiburg, den 04.11.2004 WOL
03.12.2004 WOL
10.05.2005 BU-ba
23.05.2005 BU-ba
25.07.2005 BU-ba
23.01.2006 BU-ba
29.05.2006 BU-ba

Steinach, den 30. MAI 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

158Sch07.DOC

Edelmann, Verbandsvorsitzender