

## **STADT WOLFACH** Ortenaukreis

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Unterwöhrlehof - Hausmatte"**

### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 93 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 14.12.2004 (GBl. S. 895)

## **II. Bauplanungsrechtlicher Teil**

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

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

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

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

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

##### **a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Die GRZ ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

##### **b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**

Die GFZ ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

##### **c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt. Dabei muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

### **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 Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenbelag und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenbelag bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt (vgl. beigefügte Geländeschnitte).

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

Für den Planbereich ist eine Einzel- bzw. eine Einzel und Doppelhausbebauung festgesetzt.

### II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

### II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

II.5.2 Garagen und Stellplätze dürfen die Übersichtlichkeit und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

II.5.3 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche liegen. Sie müssen jedoch nahe der Erschließungsanlage errichtet werden. Die Hinterkante der Garage bzw. des Stellplatzes darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.

### II.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal vier Wohnungen je Einzelhaus und maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

### II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II.7.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrhahnoberkante freizuhalten.

II.7.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für Hochstämme ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrhahnrans einzuhalten.

II.8 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße 5361 sind nur über die im zeichnerischen Teil eingezeichnete Erschließungsstraße zulässig.

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

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil eine Versorgungsfläche zur Sicherung der bestehenden Trafostation für das Elektrizitätswerk Mittelbaden ausgewiesen.

II.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.10.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.10.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.11 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu errichten.

II.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.12.1 Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben

II.12.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.13 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Gewässerrandstreifen*

Entlang dem Bachlauf (Kirnbach) ist 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, Terrassen und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen. Zur Erhaltung der ökologischen Funktionen ist im Gewässerrandstreifen ein Umbruch des vorhandenen Grünlandes nicht zulässig. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist eine standortgerechte Bepflanzung (Erlen, Eschen, Weiden) nur im Hinblick auf den Gewässer- und Hochwasserschutz möglich. Diese Bepflanzung kann nur in Abstimmung mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen (Stadt Wolfach, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) erfolgen.

II.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.14.1 *Öffentlicher Straßenraum*

Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil 2 Bäume der Pflanzliste unter V: zu pflanzen.

II.14.2 *Private Grundstücksflächen*

Die Privatgrundstücke sind zu begrünen. Es dürfen ausschließlich einheimische Laubgehölze der Pflanzliste unter VI. gepflanzt werden. Je Grundstückseinheit ist mindestens ein großer Strauch zu pflanzen, der in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von mehr als 5 m erreicht, sowie mindestens drei niedere Sträucher.

II.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.15.1 *Gewässerrandstreifen*

Der Gehölzbestand im Gewässerrandstreifen ist zu erhalten und zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind nur in Absprache mit der Stadt Wolfach und der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt. Bei Ausfällen von Bäumen sind diese wieder zu ersetzen.

II.15.2 *Bestehender Baum*

Der im zeichnerischen Teil aufgenommene Baum ist vom Grundstückseigentümern zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Abgang des Baumes ist eine Ersatzpflanzungen durch einen hochstämmigen Baum vorzunehmen.

### II.15.3 *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.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

### II.17 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen, jedoch nicht im Gewässerrandstreifen oder in den privaten Grünflächen.

### II.18 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.14, II.15, III.3.2 und III.7 innerhalb des Planungsgebietes sowie 51 % der Ersatzmaßnahme „Kirnbach-Untertal“ (Ökokonto) außerhalb des Planungsgebietes (siehe Grünordnungsplan) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

## III. Bauordnungsrechtlicher Teil

### III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten.

III.1.2 Die zulässige Dachneigung wird auf 35-45° festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

III.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig.

III.1.4 Für Dachaufbauten gilt Anhang 1 dieser Bebauungsvorschriften.

III.1.5 Dacheinschnitte sind bis maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2,0 m betragen.

III.1.6 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft Ton- oder Betonziegel, bevorzugt in rot bis braun oder anthrazit, zu verwenden.

Ausnahme: Solar-, Fotovoltaikanlagen

### III.2 Doppelhäuser

III.2.1 Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 45°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer III.1.2 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

III.2.2 Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dacheindeckungsmaterial, Farbe der Dacheindeckung, Dachgesimse und Fassadengestaltung einheitlich sein.

III.2.3 Wird ein Gebäude als Doppelhaushälfte mit Brandwand errichtet oder auf eine Grenze gebaut, so muss per Baulast gesichert sein, dass auf dem Nachbargrundstück an diese Brandwand angebaut wird. Die beiden Doppelhaushälften müssen mindestens 75 % deckungsgleich sein und die gleiche Firstrichtung aufweisen.

### III.3 Dachgestaltung von Garagen

III.3.1 Garagen können mit einem Sattel-, Pult- oder Flachdach erstellt werden.

III.3.2 Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen. Sofern sie auch als Terrasse genutzt werden, sind mindestens 50 % der Fläche zu begrünen, sofern die Grundfläche größer als 20 m<sup>2</sup> ist.

III.3.3 Garagen, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten .

### III.4 Talseitig sichtbare Wandhöhen für Hauptgebäude

Für die südlichste Gebäudereihe wird die maximal zulässige Wandhöhe talseitig festgesetzt. Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt (vgl. beigefügte Geländeschnitte).

### III.5 Garagen und Stellplätze

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich für

- die erste Wohnung      2 Stellplätze/Garagen
- jede weitere Wohnung   1 Stellplatz/Garage

### III.6 Einfriedigungen

III.6.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,20 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

III.6.2 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

### III.7 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

III.7.1 Die Stellplatzflächen, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.7.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer III.7.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

III.7.3 Die Baugrundstücke sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen.

### III.8 Geländeaufschüttungen

III.8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig, sofern sie den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Gewässerrandstreifen nicht tangieren.



III.8.2 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

### III.9 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

## IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000 und Zwischenbilanz 14. Mai 2001

### IV.1.1 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb 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.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

#### IV.1.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

#### IV.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

#### IV.1.4 Abwasserbeseitigung

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Kirnbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 108 WG erforderlich.

Bei der geplanten Bachkreuzung des Kirnbachs ist das Einvernehmen mit der Wasserbehörde herzustellen.

#### *Regenwassernutzung*

Das gespeicherte Regenwassers kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden.

#### IV.1.5 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen, Altlasten oder sogenannte A-Flächen (Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

#### IV.1.6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

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

IV.3 Geotechnik

Im Plangebiet bilden Hangschutt und Hanglehm bzw. junge Talfüllung unbekannter Mächtigkeit über Grundgebirge den Baugrund. Bei Schichtwasserführung der Deckschichten kann es örtlich zu Stabilitätsproblemen in Baugruben kommen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizontes, Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

V. EmpfehlungenV.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar Kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

## V.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

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

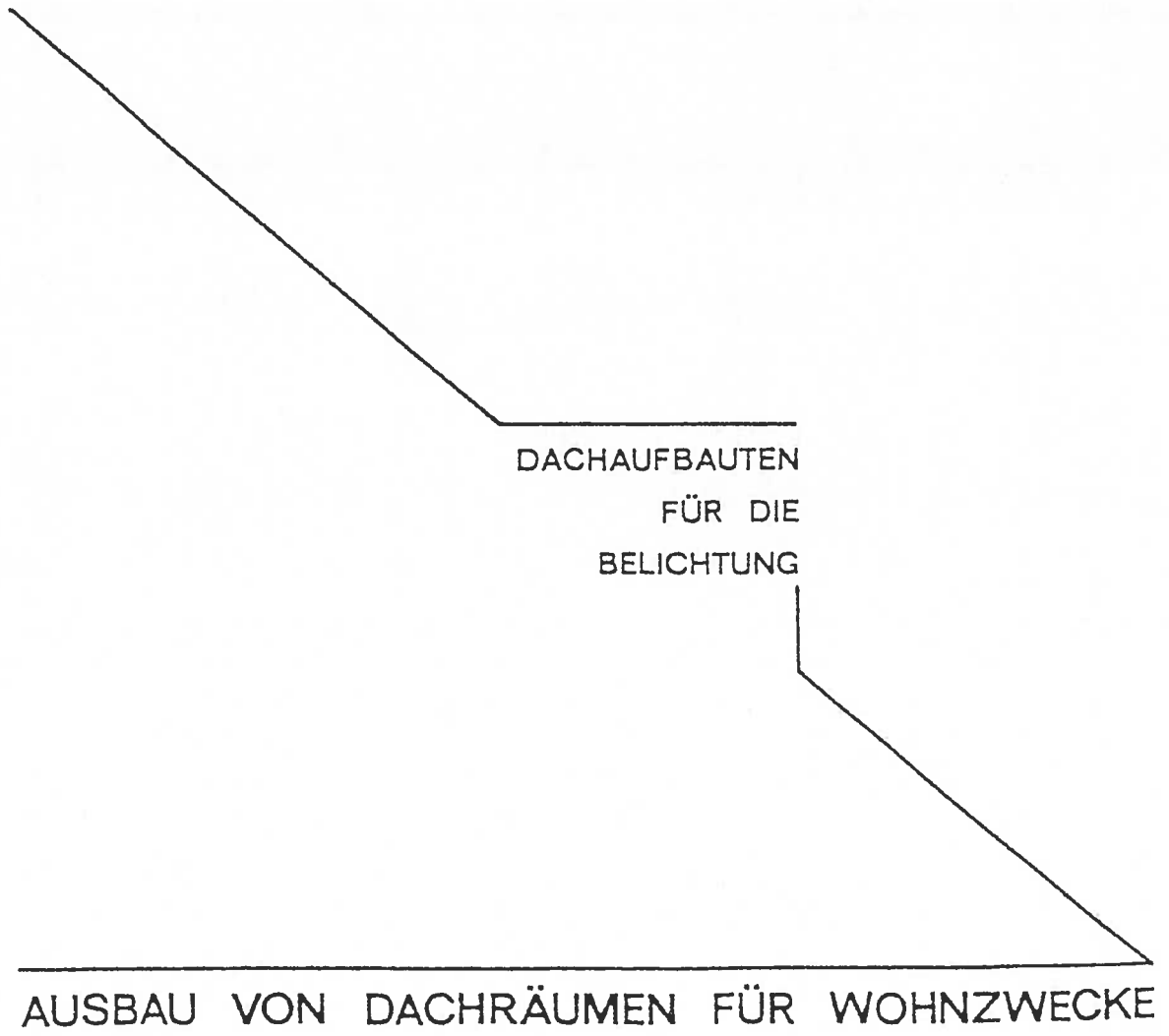
## VI. Pflanzliste

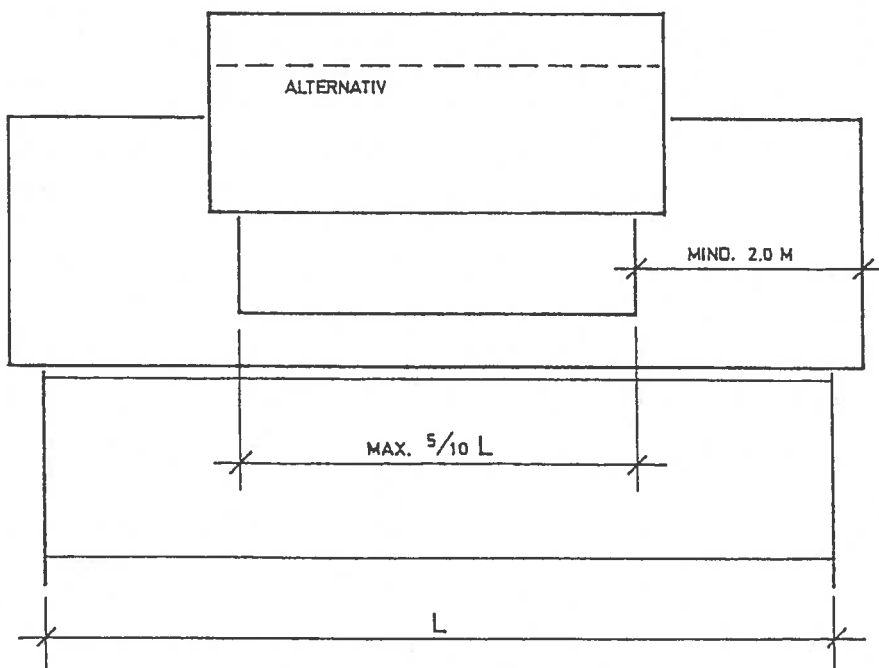
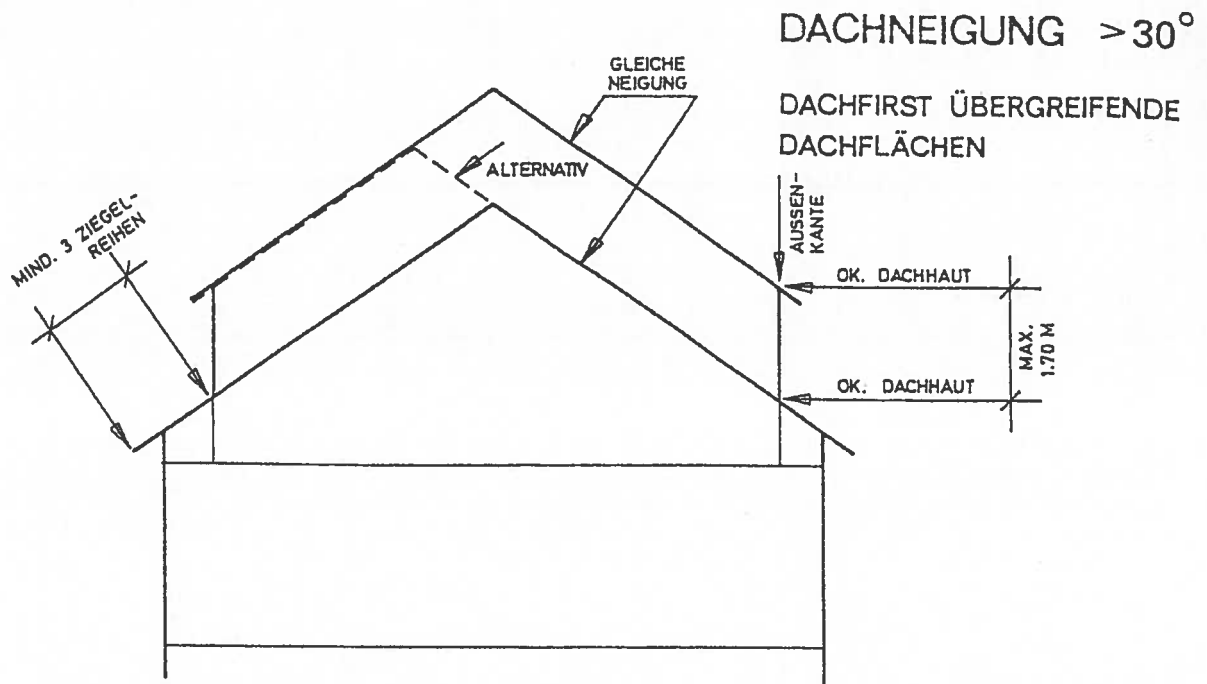
### *Baumarten (2 Einzelbäume im Straßenraum)*

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Fraxinus excelsior  | Esche       |
| Tilia cordata       | Winterlinde |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |

### *Straucharten*

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Corylus avellana    | Hasel          |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel     |
| Crataegus monogyna  | Weißdorn       |
| Prunus padus        | Traubenkirsche |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn      |

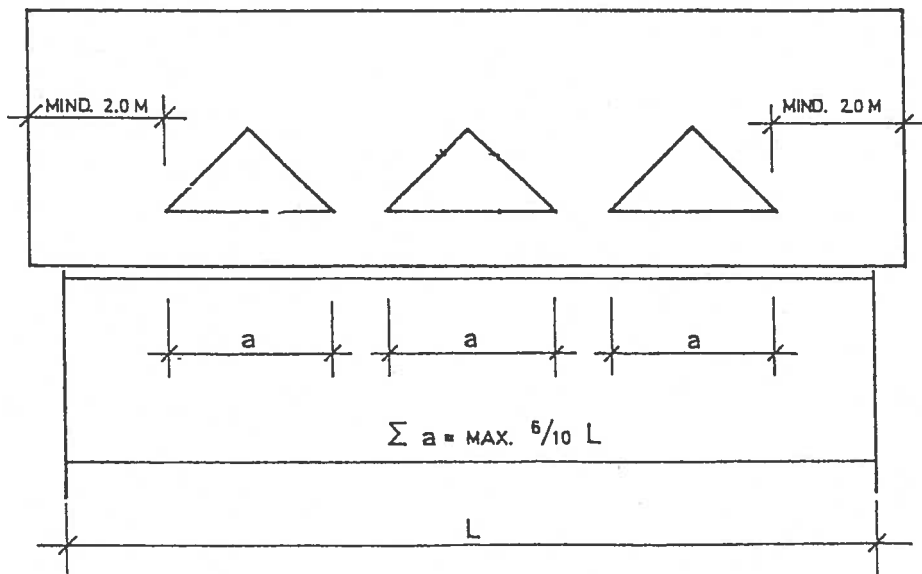
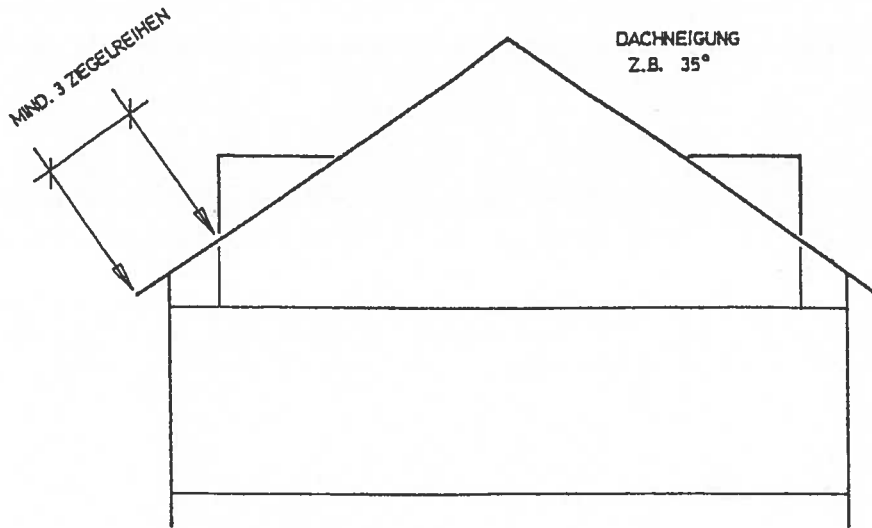


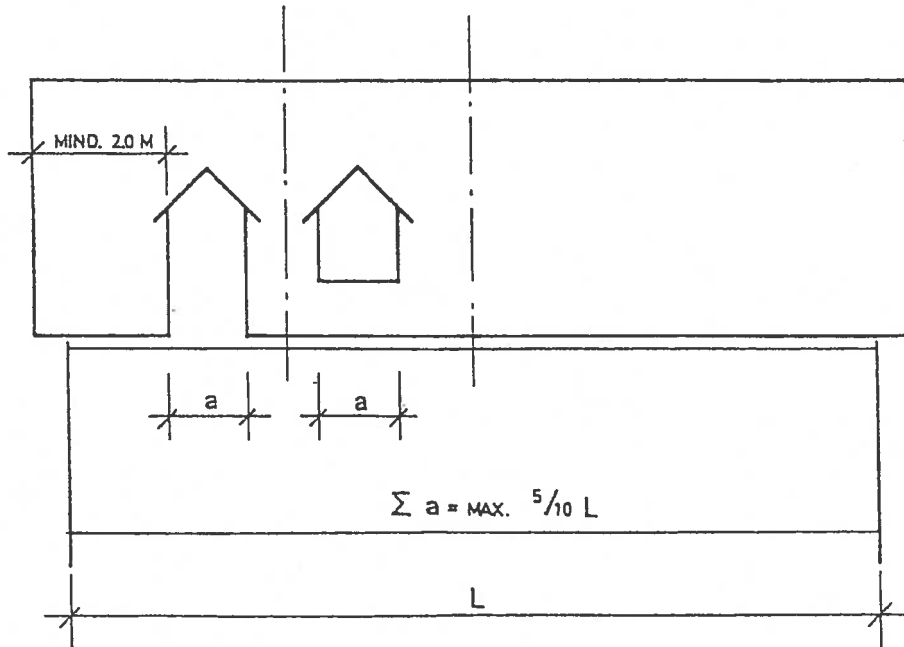
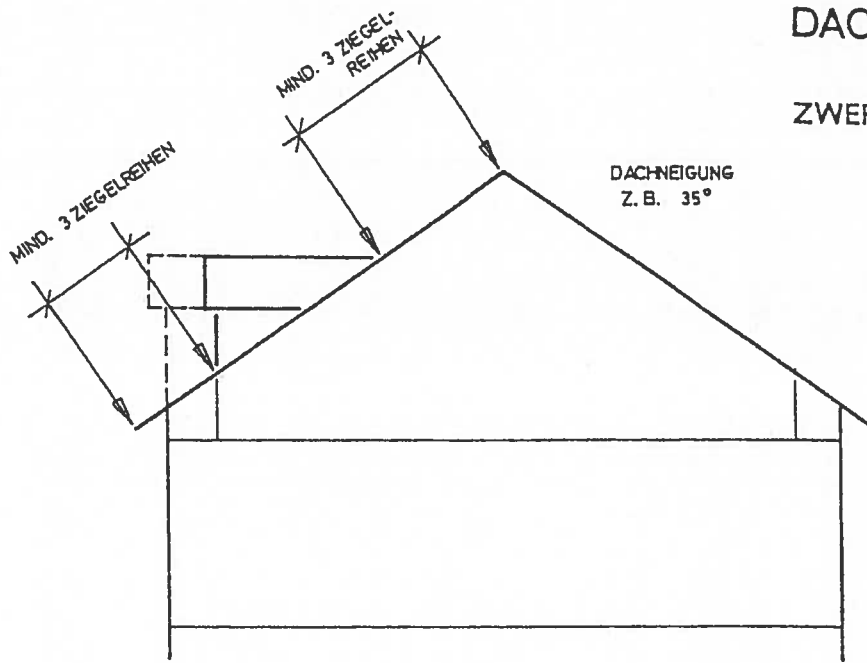


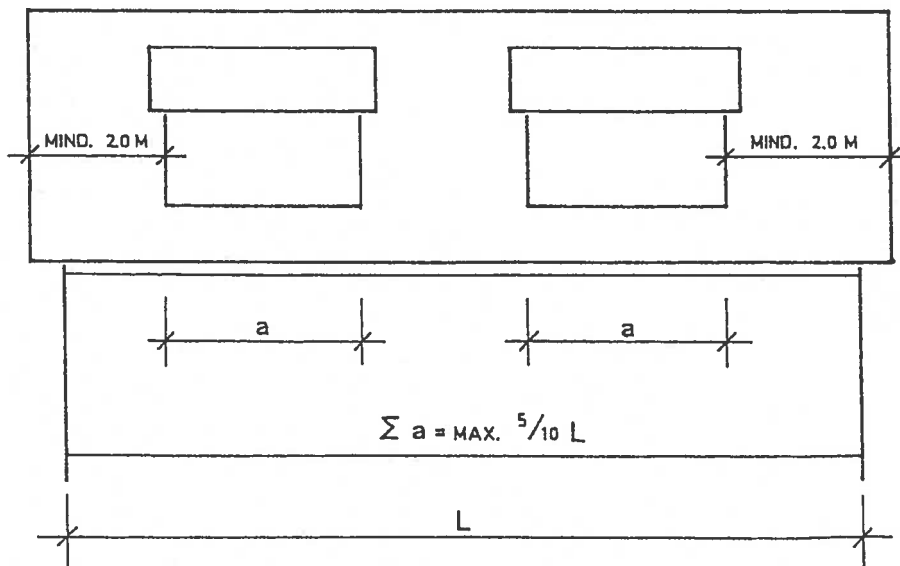
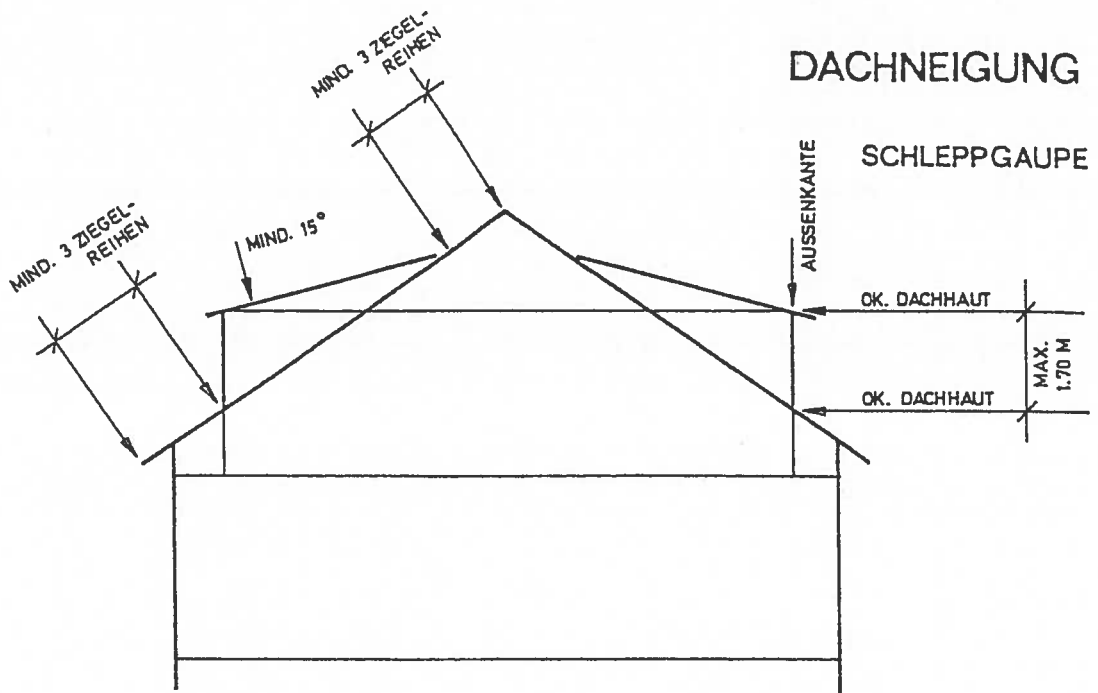


DACHNEIGUNG  $> 30^\circ$ 

DACHGAUPE







Offenburg /

Ausgefertigt: **03. März 2005**  
Wolfach, den .....

<sup>GmbH</sup>  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*Stern*

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

*Moser*

.....  
Moser  
Bürgermeister

