

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan für das Gewann "Grafenberg", Teil V der Gemeinde Nordrach

### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung.
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der derzeit gültigen Fassung.
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) in der derzeit gültigen Fassung.
4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.01.1996.

### B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB):**
  - a) Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (6) BauNVO).
  - b) Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
  - c) Je Baugrundstück sind, wie im Bebauungsplan festgelegt, höchstens vier Wohneinheiten zulässig. Durch Grundstücksteilung wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB), siehe Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 6.
  
2. **Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB):**
  - 2.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser festgesetzt (§ 22 BauNVO).
  - 2.2 Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte First- und Traufrichtung bestimmt.
  
3. **Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 10 LBO):**
  - 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen sind die anliegenden Verkehrsflächen maßgebend (siehe Schnittpläne); außerdem gelten die in den Schnittplänen festgesetzten Geländeoberflächen sinngemäß für alle gleichartigen Bereiche des Bebauungsplanes.
  - 3.2 Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen die maximalen Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 6,25 m an der Talseite (Schnittkante Außenfläche/Wand mit Oberfläche/Dach und von Oberkante Untergeschoß/Fußboden gemessen) festgesetzt.

3.3 Mit jedem Baugesuch ist ein Gebäudeschnitt mit der genauen Höhenangabe in Bezug auf das tatsächliche Gelände und die zukünftige Verkehrsfläche einzureichen.

4. **Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen sind auf den dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen anzuordnen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5. **Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO):**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gestattet. Ausnahmen bilden Pergolen, Sichtschutzwände und Gartenhäuser bis 10 cbm umbautem Raum.

Nebenanlagen sind in jedem Falle genehmigungspflichtig.

C. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 74 LBO**

6. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:**

6.1 **Fassaden**

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden.

6.2 **Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO):**

Die Dachformen und -neigungen sind im Bebauungsplan und den Schnittplänen festgesetzt.

6.2.1 Die Dachdeckung ist bei geneigten Dachflächen mit Ziegeln in rotem bis braunem Farbton, bei Flachdächern in einem unauffälligen neutralen Ton zu halten (kein blankes Aluminium).

6.2.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptkörper integriert werden, sind sie mit Sattel- oder Pultdächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

6.2.3 Auf in den Hang gestellten Garagen können Flachdächer zugelassen werden. Die Flachdächer sind einzugrün, wenn sie nicht als Terrassen genutzt werden.

### 6.3 Anbauten

6.3.1 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

6.3.2 Die Dachneigung der Anbauten muß mit der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen.

### 7. Werbeanlagen:

sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. - Selbstleuchtende Kastentransparente sind unzulässig.

### 8. Außenanlagen:

8.1 Entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind zulässig:

- a) offene Vorgärten,
- b) freie Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen, gegebenenfalls mit eingewachsenem Spanndraht,
- c) niedere Hecken bis maximal 1,00 m Höhe, evtl. in Verbindung mit niedriger Sockelmauer bis 0,30 m Höhe,
- d) niedere, mit dem Gefälle der Straßen verlaufende Sockel- oder Stützmauern, hangseits maximal 0,30 m über Gelände.

8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung mit Sträuchern und Bäumen gruppenförmig im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern.

Einheimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen, nach Möglichkeit keine Nadelbäume.

Es ist mindestens ein einheimischer Obstbaum je angefangene 300,00 qm Grundstücksbruttofläche zu pflanzen.

Vorgeschlagen werden: a) Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Spirea, Forsythien, Weigelia, u. a.

b) Laubbäume: Zierkirsche, Wildbirne, Obstgehölze u. a.

8.3 An den übrigen gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen in Form von freien Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht, Maschendrahtzaun (verzinkt oder mit grauem, grünem Plastiküberzug) bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Die Vorschriften des Nachbarrechts von Baden-Württemberg, neueste Fassung, sind zu beachten.

9. Elektrizitätsversorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen, in der erforderlichen Anzahl, können auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, errichtet werden.

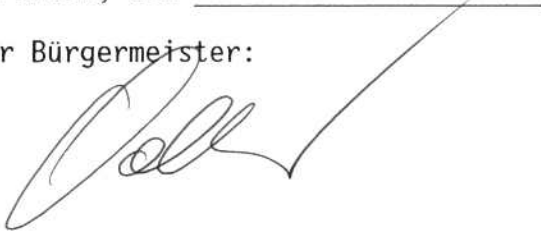
## 10. Erdaushub, Abgrabungen oder Aufschüttungen:

- 10.1 Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Wo das festgesetzte Gelände vom natürlichen Gelände abweicht, ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, so daß die maximale Traufhöhe an der Talseite eingehalten wird, ohne das Nachbargrundstück zu beeinträchtigen.
- 10.2 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.
- 10.3 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- 10.4 Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z. B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- 10.5 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.
- 10.6 Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- 10.7 Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 10.8 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.
- 10.9 Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu melden.

11. Das Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand Dezember 1992) des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA), Offenburg, Seite 1 - 8 in der Anlage, ist Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

Nordrach, den 24. Feb. 1997

Der Bürgermeister:



19.02.1997

## EINGRIFFSREGELUNG gem. § 8 a BNatSchG

zum Bebauungsplan Grafenberg, Teil V, in 77787 Nordrach

1. Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortszentrums, an der Ostseite des Nordrachtales, auf einem nach Südwesten geneigten Gelände, mit einer Höhenlage von 315 m – 350 m ü. NN. Das verhältnismäßig enge Nordrachtal mit seinen steil ansteigenden Hängen erweitert sich in diesem Bereich nach Süden und ermöglicht dadurch eine sinnvolle Erschließung und Bebauung.

Die Grenzen des Plangebietes verlaufen im Norden entlang an landwirtschaftlich genutztem Grünland, mit einzelnen großkronigen Obstbäumen.

Im Süden an das Neubaugebiet Grafenberg Teil III und Teil IV.

Im Osten wird die angrenzende Fläche als Christbaumkultur genutzt.

### 2. Charakterisierung des Landschaftsraumes.

#### 2.1 Lage

Das Gebiet gehört der geologischen Einheit des Schwarzwaldgebirges an. Der Schwarzwald besteht aus dem paläozoischen Grundgebirge mit Gneisen und Graniten und aus dem mesozoischen Deckgebirge mit Buntsandstein-sedimenten.

Das Planungsgebiet speziell liegt im Nordrachtal, einem Seitental des Harmersbach- und Kinzigtales.

Die Nordrach entwässert nach Süden zum Erlenbach als Vorfluter.

Somit sind im Nordrachtal die klastischen fluviatilen Sedimente wie Gerölle, Sande, Tone sowie weitverbreitete Auelehme über dem paläozoischen Grundgebirge sedimentiert worden und dort aufgeschlossen. Speziell am Grafenberg sind Schwemmlerme über paläozoischen grobkörnigen Graniten zu erwarten.

Das Baugebiet liegt morphologisch am Hang des Nordrachtales.

#### 2.2 Klima

Die Niederschläge im Mittleren Schwarzwald liegen bei ca. 1 000 mm/Jahr.

Es herrscht hier ein mildes Klima, da sich das warme Rheintalklima entlang des Kinzigtales bis weit in den Schwarzwald hinein ausdehnt.

Die mittleren Lufttemperaturen zwischen Mai und Juli liegen bei 14 – 15 °C.

#### 2.3 Boden

Das anstehende Grundgebirge besteht in diesem Bereich aus paläozoischem Granit. Dieser wird von den Flußsedimenten der Nordrach überlagert. Durch Überschwemmungen lagerten sich hier u. a. feinkörnige, schluffige Schwemmlerme ab.

Charakteristisch für Böden aus silikatischem Ausgangsgestein in der Hanglage ist ihr relativ armer Nährstoffgehalt.

Es handelt sich um alte, erodierte Böden, deren Nährstoffgehalt durch die Verwitterung stark ausgelaugt wurde. Die Böden neigen zu starker Bodenversauerung.

#### 2.4 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation sind Buchen-Wälder und Buchen-Tannen-Wälder (je nach Höhenstufe) des Mittleren Schwarzwaldes, diese wurden überwiegend in Tannenwälder und Fichtenforste umgewandelt oder zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung gerodet.

### 3. Bestandsanalyse

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 1996.

#### 3.1 Bestandsaufnahme

Die gesamte Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland intensiv genutzt und ist aufgrund der Nutzung als artenarme Fettwiese anzusprechen, mit überwiegend Weißklee, Rotklee, Weidelgras, Löwenzahn, Knäulgras und wolligem Honiggras sowie mit zwölf einzelnen Hochstammobstbäumen.

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

#### 3.2 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte geprägt durch:

- Einzelhöfe und landwirtschaftliche Nutzung,
- das Gewerbegebiet in der Talaue,
- das Neubaugebiet Grafenberg in der Hanglage (oberhalb des Gewerbegebietes),
- den dicht bewaldeten Höhenzügen links und rechts des Norddrachtales.

### 4. Konfliktanalyse

Eingriffsvermeidung, -verminderung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz stellt eine Neubebauung einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, da sie Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes mit sich bringt (z. B. Versiegelung von Bodenflächen).

Grundsätze zu Eingriffen in Natur und Landschaft (nach Bundesnaturschutzgesetz, § 8 ff):

- Alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen.
- Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
- Als Ausgleichsmaßnahme wird ein gleichartiger Ausgleich der Eingriffsfolgen im räumlichen Zusammenhang verstanden.
- Lassen sich Eingriffe weder vermeiden, noch im erforderlichen Umfang ausgleichen, hat eine Abwägung stattzufinden, ggf. sind Ersatzmaßnahmen möglich.

Eingriffe in den Naturhaushalt

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

**Biotope**

Verlust von Grünlandbeständen mit zwölf Einzelobstbäumen.  
Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Literaturhinweis: "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"; Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1/94.

Im Baugebiet:

Entwicklung von Siedlungslaubgehölzen aus standortheimischen Arten sowie Hochstammobstgehölzen (mindestens ein Obstbaum je 300 qm Grundstücksfläche).

Im Straßenbereich:

Innerhalb des Baugebietes werden insgesamt acht Laubstraßenbäume im Abstand von ca. 15 - 17 m gepflanzt.

In der Ausgleichsfläche:

Wesentliche Erhöhung des Grünvolumens durch Anpflanzung von standortheimischen Baum- und Strauchgruppen als Feldgehölz, auf eine Fläche von ca. 600 qm - siehe Bepflanzungsplan (Plan Nr. 4).

Ersatzmaßnahmen:

Entlang der Haupteinfahrtsstraße (Bürgermeister-Benz-Straße) werden beidseits der Straße insgesamt 18 Alleebäume, im Abstand von ca. 16,00 m, gepflanzt (siehe Planeinzeichnung).

Vorgeschlagen werden: *Tilia cordata* (Winterlinden). Pflanzung mit Ballen und einer Mindestgröße, Stammdurchmesser: 12 - 14 cm.

**Klima**

Veränderung des Lokalklimas durch Versiegelung und Überbauung:

- Temperaturerhöhung
- Verringerung der Luftfeuchtigkeit
- Verringerung der Verdunstung

- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Erhöhung des Grünvolumens durch Anpflanzen von Baum- und Strauchgruppen, durch Fassadenbegrünung, durch intensive Bepflanzung der Ausgleichsfläche.
- 18 Alleebäume entlang der Bürgermeister-Benz-Straße



**Boden**

Verlust von Boden durch Versiegelung.

Flächengliederung:

Bruttobauland	13 548 qm = 100,0 %
Straßen und Wege	1 424 qm
Gebäudeflächen	<u>3 105 qm</u>
	4 529 qm = 33,4 %

landwirtschaftl.  
Weg mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag 413 qm = 3,0 %

Vegetationsfläche als private Gartenfläche 8 000 qm = 59,1 %

Vegetationsfläche als sogenannte Ausgleichsfläche 606 qm = 4,5 %

Voraussichtliche Versiegelungsfläche insgesamt ca. 33,4 %

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Reduzierung von Straßen- und Wegbreiten auf ihr Mindestmaß.
- Auswahl wasserdurchlässiger Beläge, z. B. Rasengittersteine oder breitfugige Pflaster im privaten Bereich, für untergeordnete Wege.

**Grundwasser**

Eingriffe durch Flächenversiegelung:

- Verstärkter Oberflächenabfluß
- Verringerung der Grundwasserneubildung

- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im privaten Bereich und für untergeordnete Wege

**Landschaftsbild**

- Verlust von Wirtschaftsgrünland
- Verlust von zwölf Hochstammobstbäumen

- Verwendung von standortangepaßten Bauformen, max. 2 Vollgeschosse zur Talseite, mit Sattel- oder Walmdach
- Pflanzgebot auf privaten Grundstücken
- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Laubgehölzen
- Bepflanzung der Ausgleichsfläche als Sicht- und Lärmschutz zum Tal.
- 18 Alleebäume entlang der Bürgermeister-Benz-Straße

Nicht notwendige Beeinträchtigungen werden vermieden.

Durch die Minimierung der Versiegelungsflächen, Pflanzgebot auf privaten Grundstücken, die Erhöhung des Grünvolumens durch Anpflanzung

zungen auf den Privatgrundstücken und in der ca. 600 qm großen, talseitig gelegenen Ausgleichsfläche von standortheimischen Baum- und Strauchgruppen sowie durch das Anpflanzen von 18 Alleebäumen an der talseitig gelegenen Haupteinfahrtsstraße werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

28.08.1996

24. Feb. 1997

# WBA O F F E N B U R G

## M E R K B L A T T "BEBAUUNGSPLAN" (Stand Dezember 1992)

- Hinweise für den Planungsträger -

### Grundsätzliche Forderungen der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

#### I. WASSERBAU

##### I.1 Bauen in Überschwemmungsgebieten

In Überschwemmungsgebieten besteht grundsätzlich ein Bauverbot. Dies gilt auch für natürliche, d.h. nicht durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Rechtsgrundlage: § 6 LP1G,  
Rechtsverordnung Überschwemmungsgebiet

##### I.2 Bauliche Maßnahmen am Gewässer

Für bauliche Maßnahmen am Gewässer, Gewässerverlegungen usw. sind unter Berücksichtigung des Wasserbaumerkblattes die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

Rechtsgrundlage: § 31 WHG  
§ 76 WG

Grundsätzlich abzulehnen sind dabei:

- Gewässerverlegungen  
Davon ausgenommen sind Gewässerverlegungen zur Wiederherstellung der natürlichen Lage und zur ökologischen Verbesserung des Gewässers.
- Verdolungen  
Um ein späteres Wiederöffnen bestehender Dolen nicht für alle Zeit auszuschließen, kann weiteren Überbauungen, die gemäß § 76 WG genehmigungspflichtig wären, nicht zugestimmt werden.

Sofern ein Bebauungsplan Maßnahmen enthält, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, so kann diesem nicht vor Abschluß des entsprechenden wasserrechtlichen Verfahrens zugestimmt werden. Wasserrechtliche Verfahren sollen deshalb frühzeitig beantragt werden.

### I.3 Bauen an Gewässern

Bei Gewässern I. Ordnung ist beidseitig ein Streifen von mindestens 6 m, bei Gewässern II. Ordnung von mindestens 4 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers (bei Dammsystemen vom landseitigen Dammfuß), von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören auch Anlagen, wie z.B. Garagen, Gartenhütten, feste Zäune, Parkplätze usw.. Die Festlegung des Mindestabstandes muß im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse erfolgen. Darüber hinaus sollte gemäß dem "Gesamtkonzept Naturschutz und Landschaftspflege" des Landes vom 05.06.1989 bei allen Gewässern ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 - 10 m Breite vorgesehen und zur ökologischen Verbesserung der Gewässer gestaltet werden.

Rechtsgrundlage: Wasserbaumerkblatt  
Gesamtkonzept Naturschutz und  
Landschaftspflege des Landes

### I.4 Abflußverschärfung durch Versiegelung

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen oder einer starken Verdichtung vorhandener Bebauung kann es zu einer wesentlichen Abflußverschärfung in dem als Vorfluter dienenden Gewässer kommen. Dies muß im Einzelfall jeweils überprüft werden. Entsprechende hydrologische/hydraulische Nachweise sind gegebenenfalls frühzeitig zu erbringen.

Sofern die Neuerschließung der maßgebende Grund für eine evtl. zu fordernde Rückhaltung ist, ist die Rückhaltung grundsätzlich vor der Einleitung des (vorbehandelten) Abwassers in das Gewässer zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 3a Ziff. 2 WG

## II. GRUNDWASSERSCHUTZ

### II.1 Bauen im Grundwasser

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

- Grundwasserabsenkung während der Bauzeit
- Gefahr des ständigen Grundwasserentzugs durch undichte Kanalisationsleitungen
- Gefahr des ständigen Grundwasserentzugs durch nicht dauerhaft dichte Kellergeschosse. Diese werden erfahrungsgemäß durch den nachträglichen Einbau von Dränagen und Pumpen trocken gehalten.
- Erhöhung der Schadstofffracht durch Fremdwasser in der Kanalisation
- Erhöhte Gefahr der Grundwasserverunreinigung während der Bauzeit aufgrund des Fehlens der das Grundwasser schützenden Deckschicht
- Gefahr der Schadstoffbelastung des Grundwassers durch Bodeninjektionen
- Ständige Gefahr der Grundwasserverunreinigung bei unvollständiger, unsachgemäßer Wiederherstellung der Deckschicht im Baubereich
- Gefahr durch Unfälle beim Umgang und bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Leckagen, Überfüllung von Tanks)
- Störung des GW-Abflusses (Aufstau, Umleitung)
- Verminderte Infiltration von Grundwasser in Oberflächengewässer zu Niedrigwasserzeiten infolge des Verlustes an Speichervolumen

Die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde unumgänglich machen.

Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugestimmt, so ist diese Zustimmung in der Regel mit Bedingungen verbunden, um die negativen Einflüsse auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. Auffüllen des Baugebiets (Massenausgleich), Fundamentoberkante über dem mittleren Grundwasserstand, wasserdichte Ausführung, Auftriebssicherung).

Sollte auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, so können noch zusätzliche Bedingungen erforderlich sein (z.B. Einbau von Kiespackungen). In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3, Abs. 2 Nr. 1 WHG eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

## II.2 Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der GW-Neubildung und des HW-Schutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflußbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Rechtsgrundlage: § 4, Abs.2 BodSchG  
§ 3a WG

Zur Förderung der GW-Neubildung sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Straßenbreite möglichst gering halten
- Gehwege nur auf einer Straßenseite anlegen
- Garagen in Straßennähe anzuordnen, um die Zufahrt möglichst gering zu halten
- nicht gewerblich genutzte Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteinen oder in Sandbett verlegtem Pflaster mit größeren Fugen befestigen
- Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung in Regentonnen sammeln
- Einführung einer Versiegelungszahl in der Bauleitplanung

Diese zur Reduzierung des Versiegelungsgrades dienenden Maßnahmen wirken auch einer Beschleunigung des Oberflächenabflusses entgegen.

Rechtsgrundlage: § 3a, Abs. 2 und 3, WG

Zur Sicherung der GW-Neubildung sind Versickerungen unter den in folgender Tabelle aufgeführten Randbedingungen möglich.

# Versickerung von Niederschlagswasser bei Neuerschließungen

Erstellt: WBA Offenburg ; Stand November 1992

> > > Zunahme der Unfallgefahr durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen > > >

Gebietsart	Wohngebiet und ähnliche Gebiete	Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet
Nieder- schlagswasser von		
Dachflächen	kann grundsätzlich flächenhaft (und erlaubnisfrei) versickert werden, falls keine flächenhafte Versickerung möglich ist, kann eine erlaubnispflichtige gezielte Versickerung zugelassen werden. Diese soll i. d. R. Bestandteil des öffentlichen Entwässerungsnetzes sein.	
Hofflächen und	Siehe Dachflächen im Wohngebiet.	Siehe Dachflächen im Wohngebiet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, daß kein Wasser von bedenkliehen Flächen auf unbedenkliche Flächen gelangt, deren Niederschlagswasser versickert wird.
Stellplätze mit	Keine Versickerung zulässig, Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.	Es gilt der Grundsatz der Regenwasserbehandlung mit der Vorsehung von entsprechenden Flächen
sonstige Flächen (Straßen und Gehwege)	Das Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.	Es gilt der Grundsatz der Regenwasserbehandlung mit der Vorsehung von entsprechenden Flächen

**Bemerkungen:** Versickerungsvorhaben in anderen Gebieten oder in bereits bebauten Gebieten müssen im Einzelfall vom WBA geprüft werden.  
 Gezielte Versickerungen sind grundsätzlich erlaubnispflichtig III

Innerhalb von Wasserschutzgebieten sind gezielte Versickerungen verboten; die jeweiligen Rechtsverordnungen sind zu beachten  
 In Zone III kann die flächenhafte Versickerung zugelassen werden (Zone IIIA nur bei günstiger Untergrundbeschaffenheit)

Bei sämtlichen Versickerungsvorhaben ist das ATV Arbeitsblatt A138 zu beachten.

Begriffsbestimmungen zu vorgenannter Tabelle:

Flächenhafte Versickerung ist die offene Versickerung ohne Aufstau oder Speicherung von Niederschlagswasser auf durchlässig befestigten Oberflächen (Rasengittersteine, durchlässige Pflasterungen) oder

die Versickerung in Randbereichen geneigter, undurchlässiger Flächen (Wege, Stellplätze) auch in Mulden.

Gezielte Versickerung ist Versickerung von Niederschlagswasser in einem kiesgefüllten Graben, Rigole (mittels Sickerrohr oder Versickerungsschacht).

Gezielte Versickerungen bergen die Gefahr, daß Verschmutzungen der entwässerten Flächen unmittelbar in den Grundwasserleiter gelangen. Sie sind deshalb nur bei günstiger Deckschicht zulässig. Günstige Grundwasserüberdeckungen liegen vor, wenn die folgenden Voraussetzungen gegeben sind:

Mächtigkeit der Deckschicht	Deckschicht
> 1,0 m	Schluff
> 2,5 m	Feinsand, bindiger Sand
> 4,0 m	Mittel-, Grobsand, kiesiger Sand

Bedenkliche Flächen: Z.B. Straßen, Umschlagflächen, Speditionshöfe.

Unbedenkliche Flächen: Z.B. Dachflächen, Hofflächen in Wohnbereichen, Kfz-Stellplätze.

### III. WASSERVERSORGUNG

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen. Die Wasserversorgungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauGB  
§ 43 WG

Das Rohrnetz im Baugebiet ist so zu bemessen, daß im Hinblick auf die zu erwartenden Bedarfsmengen auch eine Brandwassermenge von mind. 13,3 l/s aus 2 benachbarten Hydranten entnommen werden kann. An keiner Stelle des Rohrnetzes darf der Betriebsdruck hierbei 15 m WS unterschreiten. Hauptleitungen unter 100 mm Durchmesser dürfen nicht verlegt werden. Zweckmäßig wird das Baugebiet durch eine Ringleitung erschlossen.



#### IV. ABWASSERBESEITIGUNG

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

Rechtsgrundlage §§ 7, 18a, 18b WHG  
§§ 45a, 45b, 45d, 45e WG

#### V. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

In Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten gelten zusätzliche Anforderungen und Einschränkungen durch die jeweilige Rechtsverordnung. Alle baulichen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in solchen Gebieten bedürfen der Beurteilung durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg im jeweiligen Einzelfall.

Rechtsgrundlagen: §§ 19g ff WHG  
§ 25 WG

#### VI. ABFALLWIRTSCHAFT

##### VI.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung sowie gegebenenfalls zur Erfüllung der vorgenannten Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

##### VI.2 Auffüllungen

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

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 (Einsatz dieses Recyclingsmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

Rechtsgrundlagen: §§ 22, 26 und 34 WHG  
§ 1a, § 1, 2, 3, 4 AbfG  
§ 1 LAbfG  
AbfRestÜberwV  
Abfallsatzung des Ortenaukreises

## VII. BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

### VII.1 Umgang mit dem Boden

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Rechtsgrundlage: § 4, Abs.2 BodSchG

### VII.2 Altlasten, Altstandorte, Bodenbelastungen

Altlasten, Altstandorte und Bodenbelastungen sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Die Überbauung von Altlasten ist grundsätzlich abzulehnen. Einer Überbauung kann nur dann zugestimmt werden, wenn sich entweder bei der weitergehenden Erkundung der Anfangsgefahrenverdacht nicht bestätigt, die Altlast aus der Altlastendatei ausgeschieden werden kann oder aber eine mit den zuständigen Behörden abgestimmte Sicherung bzw. Sanierung dieser Fläche stattgefunden hat.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die 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 der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Rechtsgrundlage: § 9, Abs. 5 Nr. 3 BauGB  
§§ 22 - 27 LAbfG