

# **Bebauungsplan "Langmatt-Rötz II" in Achern-Wagshurst**

## **Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

**Entwurf**  
**Fassung zur Offenlage**

Stand: 05.04.2017

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.	Schriftliche Festsetzungen .....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
2.5	Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	5
2.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....	5
2.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	5
2.8	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	6
2.9	Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB) .....	6
	Entwässerung:.....	6
	Beleuchtung .....	6
	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	6
2.10	Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	6
2.11	Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	7
2.12	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).....	7
3.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
3.1	Gebäudegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	8
3.1.1.	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung .....	8
3.1.2.	Dachaufbauten .....	8
3.1.3.	Wandhöhe / -fläche für Gebäude entlang von Grenzen.....	8
3.2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	8
3.3	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	8
3.4	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) .....	9
3.5	Kenntnisgabepflicht für Geländeaufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO).....	9
3.6	Anzahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO.....	9
4.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB).....	10
4.1	Archäologische Denkmalpflege .....	10
4.2	Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten.....	10

## Schriftliche Festsetzungen

4.3	Baugrund .....	11
4.4	Geotechnik.....	11
4.5	Grundwasser .....	11
4.6	Hochwasserschutz .....	12
4.7	Militärische Altlasten / Kampfmittel .....	12
4.8	Sicherheitsabstände zu Erdkabeln.....	12
4.9	Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatschG .....	12
	Ausfertigung.....	13

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November.2014 (GBl. S.501).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

## 2. Schriftliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der im Plan eingetragenen Nutzungsschablone und den Systemschnitten.

Die Nutzungsschablone legt die Grundflächenzahl (GRZ) nach §16 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlage nach § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO fest.

Als Höhe der baulichen Anlage werden dabei sowohl eine maximale Wandhöhe (Maß zwischen Bezugspunkt und dem oberen Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. mit Oberkante Attika bei Flachdächern) sowie eine maximale Gebäudehöhe (Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Gebäudepunkt) festgesetzt.

Bei Gebäudevor- und Gebäuderücksprüngen, bei Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Erkern und sonstigen Vorbauten darf die in nach Satz 2 festgesetzte maximale Wandhöhe dieser Bauteile um bis zu 1,50m überschritten werden, wenn die Länge bzw. Breite dieses Bauteiles nicht mehr als 5 m beträgt. Die in Satz 2 festgelegte Wandhöhe muß über mindestens 60% der Gebäudelänge eingehalten werden.

Für Garagen und Carports sowie sonstige Nebengebäude auch außerhalb von Baugrenzen wird eine maximale Wandhöhe (Maß zwischen Bezugspunkt und dem oberen Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. mit Oberkante Attika bei Flachdächern) von 3,00 m sowie eine maximale Höhe (Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Gebäudepunkt) von 4,50 m festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockel-, Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe der Straßenachse in Fahrbahnmitte an der von der Mitte der Straßenachse zugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Achse gemessenen Station. Bei Eckgrundstücken ist die Zufahrtsseite maßgebend.

Die Ergeschoßrohfußbodenhöhe (Sockelhöhe) der Hauptgebäude muß zwischen 0,20 m und 1,40 m über dem Bezugspunkt liegen, die von Garagen und Carports sowie sonstigen Gebäuden mindestens 0,10 m über dem Bezugspunkt.

### **2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Als zulässige Bauweise ist eine offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind als Ausnahme zulässig. Hausgruppen / Reihenhäuser sind unzulässig.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen.

Abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 LBO in den nichtüberbaubaren Flächen, in einem Streifen von 2,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen, nicht zulässig. Die Anlage von Zugängen und Stellplätzen innerhalb dieses Streifens ist zulässig.

Die Summe aller baulicher Anlagen und sonstige Flächenversiegelungen außerhalb der überbaubaren Flächen darf die Gesamtfläche von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **2.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### **2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

An Knotenpunkten müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Die Sichtfelder sind durch Planeintrag gekennzeichnet.

### **2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Straßenverkehrsflächen durch Planeintrag festgesetzt. Abweichungen von den im Plan dargestellten Flächenaufteilungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung und Baudurchführung möglich ohne die Gültigkeit des Bebauungsplanes zu berühren.

Darüber hinaus werden öffentliche Stellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

## **2.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Eine oberirdische Führung von Telekommunikations- und Stromversorgungsleitungen sowie vergleichbaren Leitungen ist nicht zulässig.

## **2.9 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)**

### **Entwässerung:**

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Abwässer sind getrennt nach Regen- und Schmutzwässern zu sammeln und in das jeweilige öffentliche Kanalnetz abzuführen. Die Vorgaben der örtlichen Abwassersatzung sind zu beachten. Die Regenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls zu sammeln und in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

### **Beleuchtung**

Zur Beleuchtung der öffentlichen Straßenräume dürfen nur umwelt- und insektenverträgliche Lampen und LED-Leuchten zum Einsatz kommen.

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

- Auf dem Flurstück 3788 der Stadt Achern (siehe gesonderte Lageskizze im zeichnerischer Teil) ist gemäß Kapitel 8.4 des Umweltberichtes eine intensiv genutzte, lückige, artenarme Grünlangensaat in eine artenreiche Fettwiese zu überführen und dauerhaft zu pflegen.
- Zum Schutz und der Erhaltung der Zauneidechse sind vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen gemäß Kapitel 8.6.1 und 8.6.2 des Umweltberichtes auf den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Rötze-Grundstücken durchzuführen.
- Als Ersatzhabitat für den großen Feuerfalter ist gemäß Kapitel 8.6.3 des Umweltberichtes im Bereich des Rötzegrabens südlich des B-Plan-Geltungsbereiches eine Rohbodenfläche / nasse Mulde anzulegen und einzusäen. Das aktuelle Vorkommen des großen Feuerfalters muss vor Beginn der Rodungsmaßnahmen überprüft werden, gegebenenfalls müssen Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden.
- Als Maßnahmen für europäische Vogelarten sind gemäß Kapitel 8.7 des Umweltberichtes ökologisch geringwertige Flächen entlang des Rötzegrabens südlich des B-Plan-Geltungsbereiches durch Nachpflanzungen von Obsthochstämmen aufzuwerten und 8 Nisthöhlen für Höhlenbrüter zu installieren und dauerhaft (spätestens alle 2 Jahre) zu pflegen.
- Die ordnungsgemäße Durchführung der Rodungsarbeiten und Anlage der Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen.

## **2.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten, privaten Flächen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche liegt im Nordosten des Geltungsbereiches, auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1437. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden hier Rechte zum Bau, zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Achern bzw. des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist diese Fläche von baulichen Anlagen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich unzulässig.

Eine mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche liegt im Nordosten des Geltungsbereiches, auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1437. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden hier Rechte zur Pflege und Unterhaltung des Gewässers in einer Breite von 5,00 m entlang des wasserführenden Grabens zugunsten der Stadt Achern bzw. des jeweiligen Unterhaltungspflichtigen des Gewässers festgesetzt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist diese Fläche von baulichen Anlagen freizuhalten. Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich unzulässig.

Eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche liegt im Nordwesten des Geltungsbereiches, auf einem, noch zu bildenden neuen Grundstück. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden hier Rechte zum Bau, zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Erneuerung einer Wasserversorgungsleitung in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Stadt Achern bzw. des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist diese Fläche von baulichen Anlagen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich unzulässig.

### **2.11 Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil mit der Signatur "öffentliche Grünfläche" gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Gehölzen entsprechend des Anhangs zum Umweltbericht zu bepflanzen. Unter Solitärbäumen sind Unterpflanzungen mit Stauden, Rosen und Kräuterbeeten zulässig.

Im Bereich der Privatgrundstücke ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger, einheimischer Baum zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist hierbei im Bereich zwischen vorderer Gebäudeflucht und öffentlicher Straßenfläche (Vorgarten) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten beziehungsweise bei Abgang zu ersetzen.

### **2.12 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) gekennzeichnet.

Es sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

### **3. Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Gebäudegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

##### **3.1.1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

Innerhalb des Satzungsgebietes sind Sattel- und Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig (siehe hierzu auch Systemschnitte im zeichnerischen Teil).

Bei Garagengebäuden ist die Dachform freigestellt.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Dachneigung von geneigten Dächern muss zwischen 20° und 45° betragen, Flachdächer dürfen eine maximale Neigung von 7° nicht überschreiten und sind zu begrünen.

Dachflächen aus Metall (auch Teilflächen, Fenster- und Kamineinfassungen) sind nur aus beschichteten Metallen zulässig.

Fotovoltaikanlagen sind auf geneigten Dächern zulässig, sofern diese nicht über die Dachfläche hinausragen.

##### **3.1.2. Dachaufbauten**

Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind nur nach Maßgabe der "örtliche Bauvorschrift über die Zulässigkeit von Dachgauben" der Stadt Achern in der jeweils gültigen Fassung zulässig.

##### **3.1.3. Wandhöhe / -fläche für Gebäude entlang von Grenzen**

Sofern das benachbarte Grundstück noch nicht auf das abschließende Straßenniveau angehoben ist, ist als Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe und die damit verbundene zulässige Wandfläche die Höhe der Hinterkante der Verkehrsfläche am Schnittpunkt mit der Grundstücksgrenze anzunehmen.

#### **3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Grundstücksteile, die nicht von Gebäuden oder sonstigen Nebenanlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen zu gestalten. Außenanlagen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, von der Bezugsfertigkeit an gerechnet anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind, soweit zulässig, mit Belägen anzulegen, die nach § 42 Abs. 2c der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster).

#### **3.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht bis zu einer Höhe von 1,20 m Höhe zulässig sofern keine Sichtfelder betroffen sind (siehe hierzu auch Punkt 2.5 "von Bebauung freizuhaltende Flächen").

**3.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Wandflächen bis zu einer maximalen Gesamtgröße von maximal 40 cm x 60 cm pro Grundstück zulässig.

**3.5 Kenntnissgabepflicht für Geländeaufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen bedürfen auch unter den im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO Ziffer 57 genannten Maßen eines Kenntnissgabeverfahrens.

**3.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO.**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO auf min. 2 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Kfz-Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

## **4. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)**

### **4.1 Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **4.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten**

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m für Oberboden, 5m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Die Bodenmieten dürfen nicht auf Vegetationsflächen gelagert werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Im Januar 2015 wurden umfangreiche Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass im Bereich der späteren Baugrundstücke keine Altlastenablagerungen zu erwarten sind. Im Bereich des Wirtschaftsweges nördlich der Rötzegrundstücke wurden nicht teerhaltige Fahrbahnbefestigungen geringer Mächtigkeit angetroffen, die im Zuge der Erschließungsarbeiten auszuheben und zu entsorgen sind. Die Schadstoffuntersuchungen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus ist der Aushub grundsätzlich auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt

für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

#### **4.3 Baugrund**

Im Februar 2015 wurden umfangreiche Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Das Baugebiet liegt im Oberrheingraben im Bereich der Kinzig-Murg-Niederung. Nach der hydrogeologischen Karte, Raum Bühl-Offenburg ist oberflächennah mit fluviatilen Ablagerungen (Kiese, Sande, Schluffe, Tone und ev. organische Einlagerungen) zu rechnen. Der Baugrund im Geltungsbereich besteht, von der derzeitigen Geländekante ausgehend, aus Mutterboden, Schluff- und Sandablagerungen in wechselnden Mächtigkeiten und darunter aus Kiesablagerungen. Auf die detaillierten Ausführungen der Baugrunduntersuchungen, die der Begründung als Anlage beigefügt sind, wird hingewiesen.

#### **4.4 Geotechnik**

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.5 Grundwasser**

Aus der hydrogeologischen Karte, Raum Bühl-Offenburg:

Mittlerer Grundwasserstand (MGW): ca. 134,75 m+NN

Höchster Grundwasserstand (HGW): ca. 135,75 m+NN

Niedrigster Grundwasserstand (NGW): ca. 133,75 m+NN

Es können aber zeitweise bzw. lokal gespannte Grundwasserstände auftreten. Auf die detaillierten Ausführungen der Baugrunduntersuchungen, die der Begründung als Anlage beigefügt sind, wird hingewiesen.

#### 4.6 Hochwasserschutz

Gemäß des derzeit vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebiet als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) einzustufen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Eine endgültige Aussage über die Überflutungshöhen, die sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen einstellen würden und die sich daraus ergebende erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, um die erhöhten Anforderungen der VAWS für hochwassergefährdete Gebiete zu vermeiden, ist allerdings erst mit Vorliegen der Hochwassergefahrenkarten möglich. Für nähere Informationen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

#### 4.7 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Bereich den Planungsgebietes sind derzeit keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen wird dennoch empfohlen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen. Die Auskunft ist kostenpflichtig.

#### 4.8 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln

Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1988 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zum Erdkabel einzuhalten, oder es sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

#### 4.9 Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatschG

Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Eingriffe in die Eidechsenhabitate (siehe Umweltbereich) dürfen nur im Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte Oktober beziehungsweise Mitte März bis Mitte April erfolgen.

Achern, den

Klaus Muttach  
Oberbürgermeister

Achern, den



Planaufsteller

## **Ausfertigung**

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ . Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Achern, den

Muttach  
Oberbürgermeister