

BEBAUUNGSPLAN

„ALME“

GEMARKUNG WEIER

1. ÄNDERUNG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG
24.10.2011
FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1
501.5110.26.9-4/1**

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alme“ geänderten oder ergänzten Festsetzungen sind durch kursive Schrift sowie Unterstreichung gekennzeichnet. Alle anderen Festsetzungen sind unverändert übernommen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698) geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. 2010. S. 793)

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

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig.

1.1.2 Abweichend von Nr. 1.1.1 sind nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in der Nutzungszone 5b (östlich der öffentlichen Grünfläche / nördlich der Planstrasse A) zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) erfolgt gemäß den Eintragungen im Plan.

3.0 Gebäudehöhe / Gebäudelänge

3.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Straßenmitte, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand/ OK Dachhaut darf in allen Nutzungszonen maximal 4,80 m betragen.

- 3.2 Die Wandhöhe ist im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN mit Hinweis auf den "Bezugspunkt" bzw. der anschließenden Straßenfläche darzustellen.
- 4.0 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)
- 4.1 Für die Nutzungszonen 1, 2, 5 a + b + c wird die „offene Bauweise“ (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dabei sind
in den Nutzungszonen 1 und 5 a + b + c nur Einzelhäuser
in der Nutzungszone 2 nur Doppelhäuser
zulässig.
- 4.2 Für die Nutzungszone 3 wird die „abweichende Bauweise“ (a1) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei können die Gebäude auf ihrer jeweiligen Ostgrenze errichtet werden. Garagen oder Carports sind als schließende Zwischenbauten eingeschossig bis zu einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.
- 4.3 Für die Nutzungszone 4 wird die „abweichende Bauweise“ (a2) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Hausgruppen zulässig, ohne Beschränkung der Gebäudelänge.
- 5.0 Stellung der Gebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 5.1 Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt für Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil".
- 6.0 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 6.1 Für die geplante Bebauung wird festgesetzt, dass in allen Nutzungszonen max. 2 Wohnungen (Wohneinheiten) pro Wohngebäude zulässig sind.
- 7.0 Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- 7.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Nutzungszonen außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Flächen für Nebenanlagen nicht zulässig.
- 8.0 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 8.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern sie nicht tiefer im Grundstück liegen als die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die Seite, von der das Grundstück seine Zufahrt erhält. Die Zufahrt von der Straße sollte möglichst kurz gehalten werden.

9.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Sichtflächen - S 1 -

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

10.0 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1 Die im nördlichen Teil des Planungsgebietes vorhandene und im "Zeichnerischen Teil" entsprechend dargestellte Wasserfläche (Graben) ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

10.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Westen des Planungsgebietes ist ein Vorflutgraben zur Straßenentwässerung in den im Norden des Planungsgebietes verlaufenden Graben vorzusehen.

10.3 Innerhalb der öffentlichen (Verkehrs-) Grünfläche entlang der K 5324 am südlichen Rand des Planungsgebietes ist ein Vorflutgraben zur Aufnahme der Straßenentwässerung des Radweges sowie der K 5324 vorzusehen.

10.4 Die entlang des Grabensystems liegenden Grundstücke sollten das anfallende Regenwasser direkt diesen Gräben zuführen.

11.0 Flächen mit Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

11.1 Die Grundstücke sind bis auf das Niveau der jeweils angrenzenden Straßenflächen aufzufüllen. Für die an den Graben sowie die westliche Planungsgebietsgrenze anschließenden Grundstücke gilt dies nur bis auf die Höhe der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gesehenen hinteren Baugrenze.

11.2 Das bestehende Gelände ist im Bauantrag darzustellen.

12.0 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Das im "Zeichnerischen Teil" eingetragene Leitungsrecht "lr 1" ist zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie zugunsten der Stadt Offenburg

und den für Abwasser, Wasserversorgung, Energieversorgung und Telekommunikation zuständigen Stellen sicherzustellen.

13.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

13.1 Die als öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrünfläche" im Zusammenhang mit der Straßenführung ausgewiesenen Flächen sind als Pflanzflächen bzw. als Wiese anzulegen und zu unterhalten (siehe 14.1).

13.2 Der als öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrünfläche" ausgewiesene 3,50 bis 4,00 m breite Streifen am südlichen Rand des Planungsgebietes ist als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten (siehe 14.1).

13.3 Die am westlichen Rand des Planungsgebietes ausgewiesene, 15 m breite öffentliche Grünfläche ist als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten (siehe 16.2).
Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Vorflutgraben zur Ableitung der Straßenentwässerung in den im Norden des Planungsgebietes verlaufenden Graben vorzusehen.

13.4 Die als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesene 5,00 m breite Uferrandzone südlich entlang des Grabens ist als Gewässerschutzstreifen zu erhalten und zu pflegen (siehe 14.3). Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist die Erstellung von baulichen Anlagen nach § 2 Abs. 1 LBO verboten. Hierunter zählen beispielsweise Geländeaufschüttungen, Pflasterungen, Wege, Zäune, Hütten usw.

13.5 Die als öffentliche Grünfläche "Spielplatz" ausgewiesene Fläche im zentralen sowie im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten (siehe 14.4).

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein befestigter Weg mit 3,50 m Breite zur Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen.

14.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14.1 Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelkronige Laubbäume (StU 14/16; 4xv.) gemäß Artenliste zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen, die sich aus Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der Anordnung der Stellplätze ergeben, sind zulässig. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Für die innerhalb von befestigten Flächen vorgesehenen Laubbäume sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben anzulegen. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden.

Die nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind mit Sträuchern, Stauden oder Kräutern zu bepflanzen oder mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch einzusäen. Die Bepflanzung darf mit Ausnahme der Bäume nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante hinausragen.

14.2 In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 14/16; 4xv.) oder ein Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

14.3 Südlich entlang des Grabens ist der Gewässerrandstreifen mit dem vorhandenen Gehölzbestand durch eine dichte Gehölzpflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste aufzuwerten. Es sind 2x v. Sträucher in einer Sortierung je nach Art von 60/80; 80/100; 100/150 zu verwenden.

Innerhalb der Gewässerrandstreifen ist das Umbrechen von Grünland verboten.

14.4 Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" im zentralen und nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste einzugrünen. Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten.

15.0 **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15.1 Der vorhandene, im "Zeichnerischen Teil" dargestellte Baumbestand im Planungsgebiet ist dauerhaft zu erhalten.

16.0 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

16.1 Naturnahe Entwicklung des Grabens im Norden
Es ist ein naturnaher, leicht geschwungener Verlauf des Grabens herzustellen.

Die nördlichen Böschungen des Grabens sind mit wechselnden Neigungen von ca. 1:5 bis 1:10 abzuflachen, um einen naturnäheren Übergang des Grabens zum Feuchtgrünland zu schaffen. Die südliche Grabenböschung ist mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 steiler zu gestalten bzw. die steile Böschung ist beizubehalten.

Die Ufersicherung erfolgt natürlich. Vorhandene Sohlschalen werden entfernt. Nach Süden wird ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen als Pufferzone ausgewiesen und dicht mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt. Entlang des Gewässers erfolgt nördlich eine lückige Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzgruppen. Die nicht mit Gehölzen

bepflanzten Flächen sind mit Hochstauden zu bepflanzen und mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch einzusäen. Die Pflege der Gewässerböschungen und des Gewässerrandstreifens erfolgt extensiv. Auf der Nordseite ist der erforderliche Bewirtschaftungsweg als Wiesenweg auszuführen. In den ersten drei Jahren ist der Gehölzstreifen einmal jährlich auszumähen, um die Gehölze zu sichern.

Die Gestaltung des Grabens einschließlich der Gewässerrandstreifen ist mit der Gewässerdirektion, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

16.2 Anlage eines Entwässerungsgraben und einer Gehölzpflanzung im Westen

Am westlichen Rand wird ein leicht geschwungener Entwässerungsgraben mit einer ca. 0,5 Meter breiten Gewässersohle angelegt. Die östliche Grabenböschung wird mit wechselnden Neigungen von 1:5 bis 1:10 flach ausgebildet und mit standortgerechten Gehölzen dicht bepflanzt. Die westliche Grabenböschung wird mit einer Neigung von ca. 1:2 steiler angelegt und ebenfalls dicht mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt. Insgesamt soll sich eine Gehölzbreite von ca. 10 Metern als wirksame Ortsrandeingrünung und Abschirmung gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche ergeben. In den ersten drei Jahren ist der Gehölzstreifen einmal jährlich auszumähen, um die Gehölze zu sichern. Zusätzlich zur Pflanzung sollen lose Stein- und Totholzhaufen als Zusatzstrukturen eingebracht werden.

Der westlich an den Graben angrenzende Wirtschaftsweg ist als Wiesenweg auszuführen und extensiv zu pflegen.

Die Gestaltung des Grabens einschließlich des Gewässerrandstreifens ist mit der Gewässerdirektion, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

17.0 **Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. m. §§ 135 a-c BauGB sowie § 1 BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

- 17.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 14.2; 14.3; 14.4; 15.1 und 16.1 und 16.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.
- 17.2 Der als Grünfläche vorgesehene Verkehrsgrünstreifen, Planungsrechtliche Festsetzung 14.1 ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.
- 17.3 Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

1.0 Dachgestaltung

1.1 Bei den Einzel- bzw. Doppelhäusern der Nutzungszonen 1 und 2 sind nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind nur dann zulässig, wenn die beiden Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,0 m und der Länge insgesamt um max. 4,0 m voneinander abweichen.

1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt

<i>für die Einzelhäuser der Nutzungszonen 1 und 5 a + b + c mit</i>	<u>38 - 45°</u>
für die Doppelhäuser der Nutzungszone 2 mit	38°
für die Hausgruppen der Nutzungszone 3 mit	38°
für die Hausgruppen der Nutzungszone 4 mit	38°

Sofern Erweiterungen bzw. Anbauten bei bestehenden Gebäuden vorgesehen sind, die eine von den Festsetzungen abweichende Dachneigung aufweisen, so sind diese nur ausnahmsweise zulässig. Umbauten, Dachneubauten bzw. Dachaufstockungen müssen den Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung entsprechen.

2.0 Antennenanlagen

2.1 Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

3.0 Einfriedigungen

3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen mit Mauern nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m über Straßenoberkante zulässig. Darüber hinaus ist bei einer Anpflanzung von Hecken eine Gesamthöhe von 0,80 m zulässig. Dabei sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von insgesamt 0,80 m zulässig.

Nicht betroffen von dieser Festsetzung sind Stützmauern.

4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 4.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster und Verbundsteinpflaster in Sand verlegt) auszubilden.

Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Straßenflächen auszubilden. Dabei darf kein Wasser auf die Straßenfläche selbst abgeleitet werden.

5.0 Regenwassernutzung

- 5.1 Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Pro m² Dachfläche muss ein Mindestvolumen von 0,03 m³ zur Verfügung stehen. Das gespeicherte Regenwasser kann als Brauchwasser sowie für die Bewässerung der Außenanlage verwendet werden.

Gesundheitliche Belange dürfen durch die Installation nicht beeinträchtigt werden.

C Artenliste

Die nachfolgenden Gehölzarten sind entlang der Gräben bzw. der Grabenböschungen zu pflanzen.

Heimische Bäume:

Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix cinerea	- Aschweide
Salix viminalis	- Korbweide
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche

Heimische Sträucher:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Salix-spec.	- Weiden-Arten
Prunus spinosa	- Schlehe

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sind in den übrigen Bereichen mit ausgewiesenen Pflanzgebieten zu verwenden:

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind giftig.

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

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

D Bestimmungen, Hinweise und Empfehlungen

1.0 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Offenburg - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

1.1 Bauen im Grundwasser

1.1.1 Grundwasserstand

Unter Heranziehung der Werte der Grundwassermeßstelle 0103/115 (1973-95) sowie der Entfernung zum Planungsgebiet ergeben sich für den nord-westlichen Teilbereich des Planungsgebietes als mittlerer GW-Stand 145,0 m ü.NN., als höchster GW-Stand 146,3 m ü.NN. sowie als bestehendes Gelände ca. 147,1 m ü.NN. Für den südöstlichen Teilbereich des Planungsgebietes ergeben sich als mittlerer GW-Stand 145,4 m ü.NN., als höchster GW-Stand 146,7 m ü.NN. und als bestehende Geländehöhe ca. 147,8 m ü.NN: Nach dem derzeitigen Planungsstand wird die Erschließungsanlage gegenüber dem bestehenden Gelände um max. 0,60 m (z.B. im südwestlichen Teilbereich) erhöht.

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 Grundwasserentzuges durch undichte Kanalisationsleitungen
- Gefahr des ständigen Grundwasserentzuges 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

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden.

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 Baugebietes (Massenausgleich), Fundamentoberkante über dem mittleren Grundwasserstand, wasserdichte Ausführung, Auftriebssicherung).

1.1.2 Grundwasserschonbereich

Das Planungsgebiet liegt im Grundwasserschonbereich des Regionalplanes RVSO 1995.

1.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

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. Hauptleitungen unter 100 mm Durchmesser dürfen nicht verlegt werden. Zweckmäßig wird das Baugebiet durch eine Ringleitung erschlossen.

1.3 Abwasserbeseitigung

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

1.4 Abfallwirtschaft

1.4.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

1.4.2 Auffüllungen

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

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

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.

1.5 Bodenschutz und Altlasten

1.5.1 Umgang mit dem Boden

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

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 zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

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.

1.5.2 Altlasten, Altstandorte, Bodenbelastungen

Es ist nicht auszuschließen, dass im Boden des geplanten Wohngebietes "Alme" erhöhte Bleigehalte vorliegen. Nordöstlich und südwestlich des geplanten Baugebietes liegen Bleigehalte vor, die den maximal in unkontaminierten Böden zu erwartenden Hintergrundgehalt von bis zu 50 mg Blei/kg Boden überschreiten. So sind in der näheren Umgebung des Planungsgebietes Werte von 77 mg bzw. 103 mg Blei/kg Boden vorgefunden worden. Dies kann zur Beeinträchtigung von zukünftig in Hausgärten des späteren Wohnbaugebietes angebauten Nutzpflanzen kommen.

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.

2.0 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstrasse 10 a, 79098 Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen.

3.0 Hinweis Lärmschutzmaßnahmen

Den Grundstückseigentümern entlang der Hubertusstraße wird empfohlen, an den Gebäudeaußenseiten passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (Schallschutzklasse III).

Offenburg, den 27.10.2011

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin