

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I

Textteil

Rechtsgrundlagen:


- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.8.1995

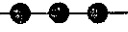
In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

0**0.0 Nutzungsschablone**

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

1**1.0 Abgrenzungen**

 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 7 BauGB

 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets

11

12

13

0,8

9,0

3.1 Grundflächenzahl gem. §§ 16, 17, 19 und 21 a Abs. 2 BauNVO

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten gemeinschaftlichen Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Grundflächenzahl 0,8

3.2 Baumassenzahl gem. §§ 16, 17, 21 und 21 a Abs. 2 BauNVO

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten gemeinschaftlichen Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Baumassenzahl 9,0

3.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16, 18 BauNVO

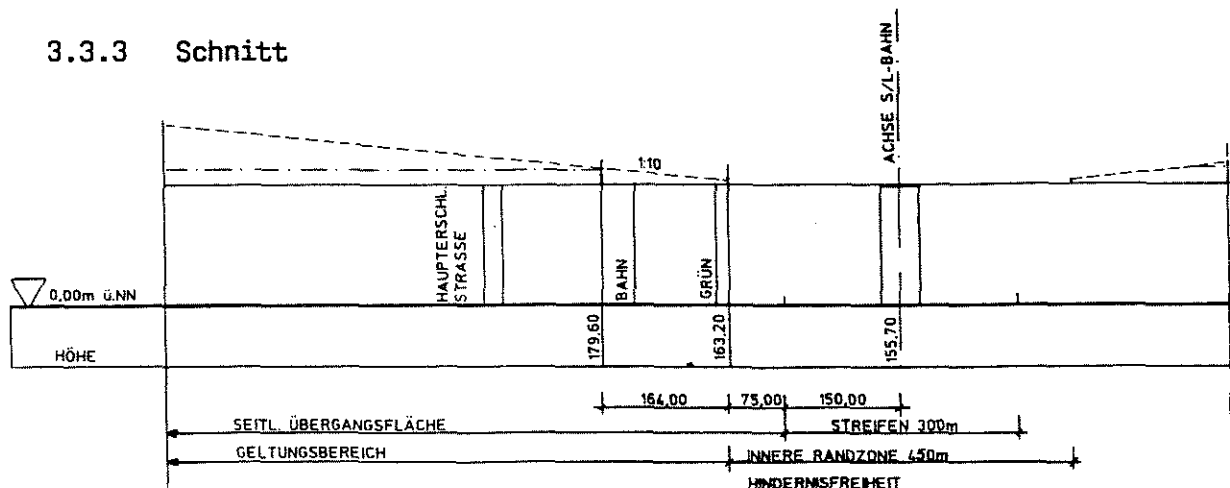
3.3.1 Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die folgenden Bezugspunkte bestimmt:

- Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels 0 m ÜNN
- Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe bzw. Oberkante der baulichen Anlagen.

3.3.2 Die jeweils zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind Höchstgrenzen und berücksichtigen die Bauhöhenbeschränkung nach dem Luftverkehrsgesetz. Die zulässige Bauhöhe steigt vom Sicherheitsstreifen der Landebahn Richtung Nordwesten im Verhältnis 1 : 10 parallel zur Landebahn bis zur Horizontalfläche von 179,60 m ÜNN. Die zulässigen Bauhöhen sind im Nutzungsplan in Verbindung mit Schnitt 3.3.3 festgesetzt.




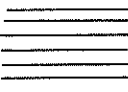


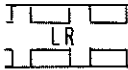
Die Bauhöhe kann mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung V und des Regierungspräsidiums Freiburg ausnahmsweise überschritten werden.

3.3.3 Schnitt



175m.ü.NN165

	3.4	<u>Untergeschosse</u> (Keller) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
4	4.0	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
d	4.1	<u>Bauweisen</u> gem. § 22 BauNVO Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m.
	4.2	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 23 BauNVO ----- Baugrenze
5	5.0	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und II BauGB
■ ■ ■ ■	5.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 12 Abs. 6 BauNVO).
	5.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6	6.o Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  	<p>6.1 Straßenbegrenzungslinie; auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>6.2 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich -</p> <p>6.3 Flächen für Bahnanlagen (Industriestammgleis und Umschlaggleise incl. Fahr- und Ladespuren sowie KV-Terminal)</p>
7    	<p>7.o Flächen für Versorgung; mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, 21 BauGB</p> <p>7.1 <u>Versorgungsflächen</u> gem. § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB</p> <p>Elektrizität</p> <p>7.2 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit</p> <p>Fahrrecht zu Gunsten der Stadt/Zweckverband ausschließlich für Pflege- oder Unterhaltungsarbeiten</p> <p>Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt/Zweckverband ausschließlich zur Dachflächenentwässerung (Graben mit Versickerung)</p> <p>7.3 <u>Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt/ Zweckverband, Stadtwerke, EWM AG, Telekom ...)</p> <p>Ausnahmsweise kann das Leitungsrecht mit untergeordneten Bauteilen überbaut werden.</p>

<div style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">8</div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 10%;">8.0</div> <div style="width: 80%;"> Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses </div> <div style="width: 10%; text-align: right;"> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB </div> </div>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 100%; text-align: center; font-size: 10px;"> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px;">RKB</div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 10%;">8.1</div> <div style="width: 80%;"> <u>Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</u> </div> <div style="width: 10%;"></div> </div> <p style="margin-top: 10px;">Zweckbestimmung:</p> <p>Sammeln und teilweise Versickern von ausschließlich Dachflächenwasser (Graben) innerhalb des Gemeinschaftsgrünzugs - privat -</p> <p>sonstige Versickerungsflächen - öffentlich -</p> <p>Schönungsteich - öffentlich -</p> <p>Regenklärbecken - öffentlich -</p> <p>Sollten besondere Gründe die Zuleitung von Niederschlagswasser über die Schmutzwasserkanalisation zur biologischen Kläranlage erfordern, sind entsprechende Rückhaltungen auf privaten Grundstücken anzulegen.</p>
<div style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">9</div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 10%;">9.0</div> <div style="width: 80%;"> Flächen für die Landwirtschaft </div> <div style="width: 10%; text-align: right;"> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB </div> </div>
<div style="background-color: #d3d3d3; width: 100%; height: 50px;"></div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 10%;"></div> <div style="width: 80%;"> Flächen für die Landwirtschaft </div> <div style="width: 10%;"></div> </div>
<div style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">10</div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 10%;">10.0</div> <div style="width: 80%;"> Grünflächen </div> <div style="width: 10%; text-align: right;"> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB </div> </div>
<div style="background-color: #d3d3d3; width: 100%; height: 50px;"></div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 10%;">10.1</div> <div style="width: 80%;"> Öffentliche Grünfläche </div> <div style="width: 10%;"></div> </div>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 100%; text-align: center; font-size: 10px;"> </div> <div style="width: 100%; text-align: center; font-size: 10px;"> </div> </div>	<p style="margin-top: 10px;">Zweckbestimmung:</p> <p>Ausgleichsfläche gem. § 8 a BNatSchG</p> <div style="margin-top: 20px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 10%;">10.2</div> <div style="width: 80%;"> Private Grünfläche - Gemeinschaftsanlage - </div> <div style="width: 10%;"></div> </div> <p style="margin-top: 10px;">Hinweis:</p> <p>Außerhalb des Baugrundstücks sind Flächenanteile in Höhe von 15 % des Baugrundstücks als gemeinschaftliche Grünanlage im "Gemeinschaftsgrün" nachzuweisen.</p> <p>Ausnahmsweise kann der Prozentsatz auf 10 % verringert werden, wenn besondere Gründe, wie z.B. wenn aus repräsentativen Gründen auf dem Baugrundstück ein höherer Grünanteil verwirklicht werden soll, dies rechtfertigen.</p> </div>

<div>11</div>	<div>11.0</div> <div>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die zugehörigen Flächen</div> <div>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2o BauGB</div>
<div> <div> <div>I</div> <div>I</div> <div>I</div> </div> <div> <div>T</div> <div>T</div> <div>T</div> </div> </div> <div>MUNITIONS-DEPOT</div> <div>BRACHEN IN DER EINFLUGSCHNEISE</div>	<div>11.1</div> <div>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</div> <div>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2o BauGB</div> <div>In Verbindung mit § 8 a BNatSchG sind auf den gekennzeichneten Flächen Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen. Diese sind dem gesamten Plangebiet zugeordnet.</div> <div>Für alle im folgenden aufgeführten Maßnahmen wird eine detaillierte Ausführungsplanung erarbeitet und die Arbeiten werden fachlich betreut. Zur Verdeutlichung der Maßnahmen sind der Begründung Pläne beigelegt.</div> <div>Munitionsdepot</div> <div>Zum Schutz bzw. zur Wiederherstellung der als Biotop gem. § 24 a NatSchG bewerteten Knollendistel-Pfeifengraswiese sind folgende Maßnahmen durchzuführen:</div> <div> <ul style="list-style-type: none"> - Streuwiesen-Renaturierung (Kernbereich): Großflächige Rodung nicht standortgerechter Junggehölze und Mehlsbeeren. Einschürige Nutzung bzw. Pflege der Streuwiesen nicht vor Mitte August. Das Abräumen des Mähguts ist erforderlich. - Belassung von standortgerechten derzeit existierenden Heckenteilen - Erweiterung einer bestehenden Hecke als Abschirmung zur Autobahn. Entfernung nicht standortgerechter Arten und Ergänzung durch Nachpflanzung geeigneter Arten bzw. Sukzession. - Komplettrodung junger, standortfremder Nadelbäume - In Bereichen, in denen die Streuobstwiesen durch Militärbauten stark beeinträchtigt sind: Teilweise Rodung der Mehlsbeeren und Pflanzung von Obsthochstämmen und Entwicklung zu einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese. - Im nördlichen Bereich: Belassung der Winterlinden. Einschürige Nutzung bzw. Pflege nicht vor Mitte August. Frühmahd mit Abräumen des Mähguts auf den teilweise brachliegenden Randstreifen am Zaun. </div> <div>Brachen in der Einflugschneise</div> <div>Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust vorhandener Brachflächen mit überregionaler Bedeutung. Die Maßnahmen orientieren sich an den vorhandenen Habitatsigenschaften und dienen vor allem dem Schutz und der Entwicklung der bedeutsamen Tierwelt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:</div>

- Rückbau der heutigen Ausfahrt und Ruhigstellung dieser Bereiche
- Optimierung der vorhandenen Schotter- und Rohbodenflächen
- Anlage von verschiedenen flachen Mulden in den Grünlandflächen (feuchter Lebensraum)
- Entwicklung lückiger Gehölzbestände im Bereich des Gewehrschießstands
- Pflege der vorhandenen unterschiedlich strukturierten Brachestadien im Sinne einer gelenkten Sukzession mit dem Ziel, eine stärkere Verbuschung zu begrenzen, weitere Röhrchentwicklung zu fördern sowie ein Mosaik aus Obstbrachen, kleinen Grünlandflächen und älteren Feldgehölzen zu erhalten und zu entwickeln.
- Immer wiederkehrende Entbuschungsmaßnahmen

DUNKLER
WIESENKN-
AMEISEN-
BLÄULING

Biotop Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling

Dieser Bereich ist im Hinblick auf die Erhaltung und den Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings besonders zu entwickeln und zu pflegen. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Die neu zu besiedelnde Fläche muß vor Baubeginn im Sinne der Habitatsansprüche des Schmetterlings entscheidend aufgewertet werden (Einbringen des Großen Wiesenknopfes in als Wechselbrachen genutzte bzw. gepflegte Feuchtgrünlandflächen).
- Die Flächen sind nicht öffentlich zugänglich zu gestalten.
- Sie sind jährlich nur auf etwa einer Hälfte zu pflegen.
- Die Mahd hat entweder Ende Mai oder ab Anfang September zu erfolgen, wobei das Mähgut abtransportiert werden muß.
- Eine Mahd in den dazwischen liegenden Zeiträumen ist unzulässig.
- Auf den Flächen ist nach Abschluß der Bauarbeiten und danach in einem etwa 5-jährigen Abstand ein Monitoring durchzuführen, um ggf. Korrekturen hinsichtlich der Pflegemaßnahmen vornehmen zu können.

STREIFEN
VERKEHRS-
LANDEPL.

Streifen entlang des Verkehrslandeplatzes

Die Maßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindungen des Gebiets:

- Entwicklung und Pflege von flächigen Heckenstrukturen, die sich unter Berücksichtigung der Bauhöhenbeschränkung (von 163,20 m ÜNN bis 164,70 m ÜNN) aus Arten der unter Ziff. 12.2 aufgeführten Pflanzenliste zusammensetzen.

	<p>11.2 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> gem § 9 Abs. 1 Nr. 2o BauGB</p> <p>Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdruck-Lampen und Natriumdampf-Niederdruck-Lampen zulässig. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, daß eine gebündelte und zielgerichtete Ausstrahlung gewährleistet wird.</p>
12	<p>12.o Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Fläche mit Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB</p>
	<p>12.1 <u>Flächenhaftes Pflanzgebot</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a</p>
	<p>12.1.1 Auf den besonders gekennzeichneten Flächen ist ein flächenhaftes Pflanzgebot auf privater Fläche festgesetzt. Mit Ausnahme der Zufahrten sind diese Flächen mit standortgerechten Pflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzenliste Ziff. 12.2 gärtnerisch anzulegen.</p> <p>Koniferen sind unzulässig.</p>
○○○ ○ ○○○ ○	<p>12.1.2 Die Gemeinschaftsgrünzüge sind als flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt. In Abstimmung mit der Entwässerungsplanung und dem Naturschutz sind Arten der unter Ziff. 12.2 aufgeführten Pflanzenliste unter Berücksichtigung der Bauhöhenbeschränkung als Baum- und Strauchgruppen so anzupflanzen, daß die Multifunktionalität der Flächen (Entwässerung, Versickerung, Grün-schneise, -verzahnung, Aufenthaltsbereiche) gewährleistet ist.</p>
	<p>12.2 <u>Pflanzenliste</u></p> <p>Großkronige Hochstämme (StU 14 - 16 cm)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) - Quercus robur (Stieleiche) - Salix alba (Silberweide) - Tilia cordata (Winterlinde) <p>Hochstämme oder Heister (als Heister artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acer campestre (Feldahorn) - Alnus glutinosa (Schwarzerle) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Prunus avium (Süßkirsche) - Prunus padus (Traubenkirsche) - Salix cinerea (Weide) - Sorbus aucuparia (Vogelbeere) - Obstbäume und Wildobst

	<p>Sträucher (Pflanzung artenweise in Gruppen von mind. 5 Stück)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cornus mas (Kornelkirsche) - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) - Corylus avellana (Hasel) - Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn) - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) - Frangula alnus (Maulbeere) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) - Prunus spinosa (Schlehe) - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) - Rosa arvensis (Wildrose) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
○	<p>12.3 <u>Anpflanzen von Bäumen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p> <p>An den besonders gekennzeichneten Baumstandorten - entlang den Erschließungsstraßen - sind Arten der Pflanzenliste (Ziff. 12.2 - großkronige Hochstämme und Hochstämme und Heister) in einem Abstand von ca. 12 m alleeartig anzuordnen.</p>
●	<p>12.4 <u>Erhaltung von Bäumen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</p> <p>Die besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Absterben ist Ersatz gleicher Art am gleichen Standort zu schaffen.</p>
	<p>12.5 <u>Fassadenbegrünung</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p> <p>20 % der Außenwandflächen sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.</p>
13	<p>13.0 Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17, 26 und Abs. 2 BauGB</p>
155,80	<p>13.1 Das gesamte Gebiet muß - mit Ausnahme des Bereichs der kanadischen Bauschuttdeponie, der Gemeinschaftsgrünzüge und sonstiger Flächen für die Versickerung - um ca. 0,5 - 1,0 m aufgefüllt werden. Die Auffüllung hat mit inertem Material zu erfolgen.</p> <p>13.2 Die angegebenen Höhen der geplanten Straßenoberkante sind Circa-Angaben und bedürfen der Überprüfung in der detaillierten Entwässerungs- und Straßenplanung.</p>

14	14.o Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO
	<p>14.1 <u>Gestaltung baulicher Anlagen</u></p> <p>14.1.1 Als Dacheindeckung sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.</p> <p>14.2 <u>Gestaltung von Freiflächen</u></p> <p>14.2.1 Einfriedigungen</p> <p style="padding-left: 40px;">Zulässig sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m. Zaunanlagen in Vorgartenbereichen (z.B. Schling- oder Kletterpflanzen, Hecken) sind zu begrünen.</p> <p>14.2.2 Freiflächengestaltungsplan</p> <p style="padding-left: 40px;">Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.</p> <p>14.3 <u>Werbeanlagen</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht.</p>
15	15.o Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> X X X X X 15.1.1 X X X X X X X </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> X X X X X 15.1.2 X X X X X X X </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> X X X X X 15.1.3 X X X X X X X </div> </div>	<p>15.1 <u>AC o6: Kanadische Bauschuttdeponie</u></p> <p>15.1.1 Zielbereich und Böschungen Schießstand (AC o6.01)</p> <p>15.1.2 Transformatorenstation S 197 (AC o6.01)</p> <p>15.1.3 Ehemalige Tankstelle und Werkstatt Langenwinkel (AC o6.02)</p> <p>15.2 <u>Erkenntnisstand</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Die orientierende techn. Erkundung ist abgeschlossen, das Beweisniveau 2 erreicht. Die Prüfung durch die Altlastenbewertungskommission hat stattgefunden, die weiteren erforderlichen Maßnahmen wurden festgelegt. Der Sachverhalt ist in der Begründung ausführlich erläutert.</p>

16	<p>16.0 Hinweise nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vor- schriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB</p> <hr/> <p>16.1 <u>Landesdenkmalamt Baden-Württemberg</u></p> <p>Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, ist gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von der Baumaßnahme betroffen sein sollten, ist sie ebenfalls hinzuzuziehen.</p> <p>16.2 <u>Wehrbereichsverwaltung V</u></p> <p>Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Es besteht eine Bauhöhenbeschränkung nach dem Luftverkehrsgesetz. Die Bauanträge aller Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebiets sind zu gegebener Zeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 2 u. 3 Luftverkehrsgesetz).</p> <p>Des weiteren wird darauf hingewiesen, daß auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen. Ein entsprechendes Merkblatt wird den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beigelegt.</p> <p>Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist beabsichtigt, den ehemaligen Nato-Militärflugplatz im Rahmen des militärischen Reservestatus zivil durch einen Verkehrslandeplatz mit Instrumentierung zu nutzen. - Die Zustimmungspflicht gem. § 12 Luftverkehrsgesetz durch die Wehrbereichsverwaltung und das Regierungspräsidium Freiburg als zivile Luftfahrtbehörde gilt gem. § 15 LuftVG auch für Bäume. <p>16.3 <u>Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -</u></p> <p>Auszüge aus dem Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand Dezember 1992)</p> <p>GRUNDWASSERSCHUTZ</p> <p>Bauen im Grundwasser:</p> <p>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.</p>
----	---

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.

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
§ 3 a WG

Anmerkung: Bei Einzelbauvorhaben, bei denen mit wassergefährdenden Stoffen i.S.v. § 19 g WHG umgegangen wird, ist der Bauantrag zur fachtechnischen Stellungnahme dem Landratsamt Ortenaukreis zuzuleiten.

ABFALLWIRTSCHAFT

Erdaushub:

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

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

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. Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwendung 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
§§ 1 a, 1, 2, 3, 4 AbfG
§ 1 LAbfG
AbfRestÜberwV
Abfallsatzung des Ortenaukreises

BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Umgang mit dem Boden:

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

Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2 BodSchG

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 Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

Anmerkung: Bei Tiefgründungen sind die Auswirkungen auf die Altlastensituation zu prüfen.

16.4 Landratsamt Ortenaukreis - Gesundheitsamt -

Die gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16.9.1993 (GABl. v. 30.11.93 S. 1.115) ist einzuhalten. Bis zu einer Spatentiefe sind alle Stoffe inklusive Schwermetalle, Dioxin, PCB, PCP zu berücksichtigen.

Für flüchtige Stoffe (z.B. BTXE, CKW) gelten die Orientierungswerte über die gesamte Tiefe des kontaminierten Bereiches, wobei zur Herstellung von Mischproben Material aus jeweils höchstens 1 m Abstand in der Profiltiefe zu mischen ist.

16.5 Auszüge aus der Generalentwässerungsstudie (Büro Zink, Lauf)

Bei der Baudurchführung ist zum Boden- und Grundwasserschutz auf folgendes zu achten:

- Eine Grundwasserabsenkung darf nur in Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung der zuständigen Stellen in begrenztem Umfang durchgeführt werden,
- der Rohrvortrieb ist zulässig, muß jedoch ohne Grundwasserabsenkung erfolgen, bei der Start- und Zielgrube kann eine Absenkung des Grundwassers gestattet werden,
- das Niederbringen von Bauwerken (Pumpwerke, Schächte etc.) im Absenkverfahren ist zulässig, da dies ohne Grundwasserabsenkung erfolgt,
- zur Vermeidung von Grundwasserabflüssen in den verfüllten Rohrgräben sind alle 50 m Querrriegel vorzusehen, das Rohrlager und die Grabenverfüllung im Straßenbereich kann mit Kies oder ähnlich durchlässigem Material ausgeführt werden.

16.6 Baugrunduntersuchung

Für einen Teilbereich des Plangebiets wurde eine Vorerkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt.

Die geotechnischen und bautechnischen Ergebnisse sind allgemeiner Natur und dienen nur der Übersicht. Bei konkreten Baumaßnahmen müssen die örtlichen Gegebenheiten in jedem Einzelfall erkundet werden.

Zusammenfassend kann als Ergebnis der Voruntersuchung festgehalten werden, daß die Auffüllungen der Bauschuttdeponie als Baugrund nicht geeignet sind.

Die Tragfähigkeit des Auelehms ist als mittelmäßig einzuschätzen, d.h. es können untergeordnete Bauten darauf abgesetzt werden (Setzungen im cm-Bereich). Höherwertige Gebäude sind auf dem gut tragfähigen und setzungsarmen Rheinkies zu gründen.

Die Bautätigkeit sollte in Zeiten niedriger Grundwasserstände stattfinden.

Insgesamt stellt sich das Areal als gründungstechnisch unproblematisch und mit konventionellen Gründungsmaßnahmen beherrschbar dar.

16.7 Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordi-

nierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mind. 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Scharf
(Scharf)
Dipl.-Ing. (FH)