

Bebauungsplan
INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

o.o Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

1.o Abgrenzungen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gem. § 9 Abs. 7 BauGB



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

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

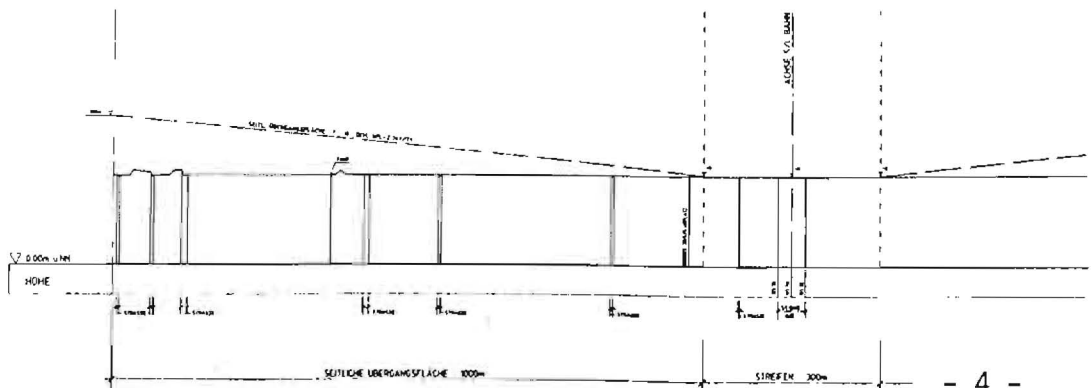
3.3 Höhe baulicher Anlagen
gem. §§ 16, 18 BauNVO

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

- Unterer Bezugspunkt ist der Landebahnbezugspunkt mit 154,96 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. Die zulässigen Bauhöhen sind im Nutzungsplan in Verbindung mit Schnitt 3.3.3 festgesetzt.

3.3.3 Schnitt




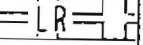


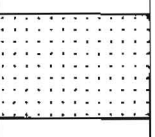
0,8

9,0

230 mü NN 195

	<p>3.4 <u>Untergeschosse</u> (Keller) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.</p>
	<p>4.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>
a	<p>4.1 <u>Bauweisen</u> gem. § 22 BauNVO</p> <p>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.</p> <p>4.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
	<p>5.0 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB</p>
● ● ● ●	<p>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).</p> <p>5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p>

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

	<p>8.0 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB</p>
<p>GEMEINSCH. GRÜN SONSTIGE V. SCHÖNUNGSTEICH RKB</p>	<p>8.1 <u>Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</u></p> <p>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>
	<p>9.0 Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB</p>
	<p>Flächen für die Landwirtschaft</p>
	<p>10.0 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB</p>
<p>AUSGLEICH</p>	<p>10.1 Öffentliche Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>Ausgleichsfläche gem. § 8 a BNatSchG</p>
<p>GEMEINSCHAFTS-GRÜN</p>	<p>10.2 Private Grünfläche - Gemeinschaftsanlage -</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>

11.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die zugehörigen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2o BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In Verbindung mit § 8 a BNatSchG sind auf den gekennzeichneten Flächen Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen. 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.

Munitionsdepot

Zum Schutz bzw. zur Wiederherstellung der als Biotop gem. § 24 a NatSchG bewerteten Knollendistel-Pfeifengraswiese sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Streuwiesen-Renaturierung (Kernbereich): Großflächige Rodung nicht standortgerechter Junggehölze und Mehlbeeren. 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 Mehlbeeren 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.

Brachen in der Einflugschneise

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust vorhandener Brachflächen mit überregionaler Bedeutung. Die folgenden Maßnahmen orientieren sich an den vorhandenen Habitateigenschaften und dienen vor allem dem Schutz und der Entwicklung der bedeutsamen Tierwelt:

I I I
I I I
I I I

MUNITIONS-
DEPOT

BRACHEN
IN DER
EINFLUG-
SCHNEISE

DUNKLER
WIESENKN-
AMEISEN-
BLÄULING

- 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 Röhrchententwicklung zu fördern sowie ein Mosaik aus Obstbrachen, kleinen Grünlandflächen und älteren Feldgehölzen zu erhalten und zu entwickeln.
- Immer wiederkehrende Entbuschungsmaßnahmen

Streifen entlang der südlichen Einzäunung

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

- 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.
- 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 entlang des Verkehrslandeplatzes

Die Maßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindungen des Gebiets:

- Entwicklung und Pflege von flächigen Heckenstrukturen, die sich aus Arten der unter Ziff. 12.2 aufgeführten Pflanzenliste zusammensetzen.

STREIFEN
VERKEHRS-
LANDEPL.

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

12.1 Flächenhaftes Pflanzgebot
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

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.

Koniferen sind unzulässig.

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.

12.2 Pflanzenliste

Großkronige Hochstämme (StU 14 - 16 cm)

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Hochstämme oder Heister (als Heister artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Süßkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Salix cinerea (Weide)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Wildobst

Sträucher (Pflanzung artenweise in Gruppen von mind. 5 Stück)

- 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>○</p> <p>○</p>	<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></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>13.o Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17, 26 und Abs. 2 BauGB</p>
<p>155,80</p>	<p>13.1 Das gesamte Gebiet muß - mit Ausnahme 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 Gelände- bzw. Straßenoberkante sind Circa-Angaben und bedürfen der Überprüfung in der detaillierten Entwässerungs- und Straßenplanung.</p>
	<p>14.o Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO</p>
	<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>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>Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.</p> <p>14.3 <u>Werbeanlagen</u></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.</p>

	15.0	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	15.1	<u>AC 06: Kanadische Bauschuttdeponie</u>
× × ×	15.1.1	Bauschuttdeponie und Panzerübungsgelände
× 15.1.1 × × × ×		Verdachtsfläche für Bodenverunreinigungen mittlerer Schadstoffmengen oberflächlich oder geringer Schadstoffmengen tieftreichend
× × ×	15.1.2	Zielbereich Schießstand
× 15.1.2 × × × ×		Verdachtsfläche für Bodenverunreinigungen mittlerer Schadstoffmengen im Boden tieftreichend, Grundwasserkontaminationen möglich
× × ×	15.1.3	Werkstatt und Tankstelle Langenwinkel
× 15.1.3 × × × ×		Verdachtsfläche mit sanierungsbedürftigen Bodenverunreinigungen wurde durch vorgezogene technische Erkundung nicht bestätigt -> kein großflächiger Sanierungsbedarf
× × × 15.1.4	15.1.4	Transformatorstation S 202
		Verdachtsfläche für Bodenverunreinigungen mittlerer Schadstoffmengen oberflächlich oder geringer Schadstoffmengen tieftreichend
	15.2	<u>AC 22: Südliche Hangartraube</u>
× × ×	15.2.1	Vorflächen der Flugzeughangars S 9 - S 12 und S 16
× 15.2.1 × × × ×		Verdachtsfläche für Bodenverunreinigungen mittlerer Schadstoffmengen oberflächlich oder geringer Schadstoffmengen tieftreichend
× × × 15.2.2	15.2.2	Sickerschächte der Flugzeughangars S 9 - S 12
		Verdachts- und Schadensflächen mit sanierungsbedürftigen Bodenverunreinigungen, z.T. mit analytisch nachgewiesener Grundwasserkontamination
× × ×	15.2.3	Dieseltank bei Flugzeughangar S 16
× 15.2.3 × × × ×		Verdachtsfläche für Bodenverunreinigungen mittlerer Schadstoffmengen im Boden tieftreichend, Grundwasserkontaminationen möglich
× × ×	15.2.4	Werkstatt S 15 mit Heizöltank
× 15.2.4 × × × ×		Verdachtsfläche für Bodenverunreinigungen mittlerer Schadstoffmengen im Boden tieftreichend, Grundwasserkontaminationen möglich

× × ×
15.2.5

15.2.5 Transformatorenstation S 93

Verdachtsfläche für Bodenverunreinigungen mittlerer Schadstoffmengen oberflächlich oder geringer Schadstoffmengen tiefreichend

15.3 Erkenntnisstand

Die orientierende technische Erkundung wurde mittlerweile durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bei der Behördenbesprechung am 20.4.1995 vorgetragen; ein Bericht liegt noch nicht vor.

Vorbehaltlich der Überprüfung der Ergebnisse durch die Altlastenbewertungskommission kann davon ausgegangen werden, daß lediglich die Fläche 15.1.2 Zielbereich Schießstand gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen ist. Bei den übrigen Flächen hat sich der Verdacht nicht bestätigt.

Die Kennzeichnung aller Verdachtsflächen aus der historischen Erkundung wird zur Offenlage beibehalten, da die Bestätigung der Ergebnisse durch die Altlastenbewertungskommission fehlt. Zum Satzungsbeschluß werden ausschließlich die Schadensflächen gekennzeichnet, soweit die entsprechenden Unterlagen dann vorliegen.

15.4 Nr. 195 - Altlastenkartei (Stadt)

- ehemalige Backsteinbrennerei
- vermutlich auf ca. 75 x 10 m Bauschutt- und Hausmülldeponie mit Farben und Lacken
- Lage innerhalb der Ausgleichsflächen, daher voraussichtlich kein Sanierungsbedarf

× × ×
NR. 195
× × ×

**16.o Hinweise
nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vor-
schriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

16.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

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.

16.2 Wehrbereichsverwaltung V

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).

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.

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.

Anmerkung: Es ist beabsichtigt, den ehemaligen Nato-Militärflugplatz im Rahmen des militärischen Reservestatus zivil durch einen Verkehrslandeplatz mit Instrumentierung zu nutzen.

16.3 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Auszüge aus dem Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand Dezember 1992)

GRUNDWASSERSCHUTZ

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.

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

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 abzuschleppen.

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 Ortsanwendungsbereichs 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 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.



(Fink)
Stadtbaudirektorin

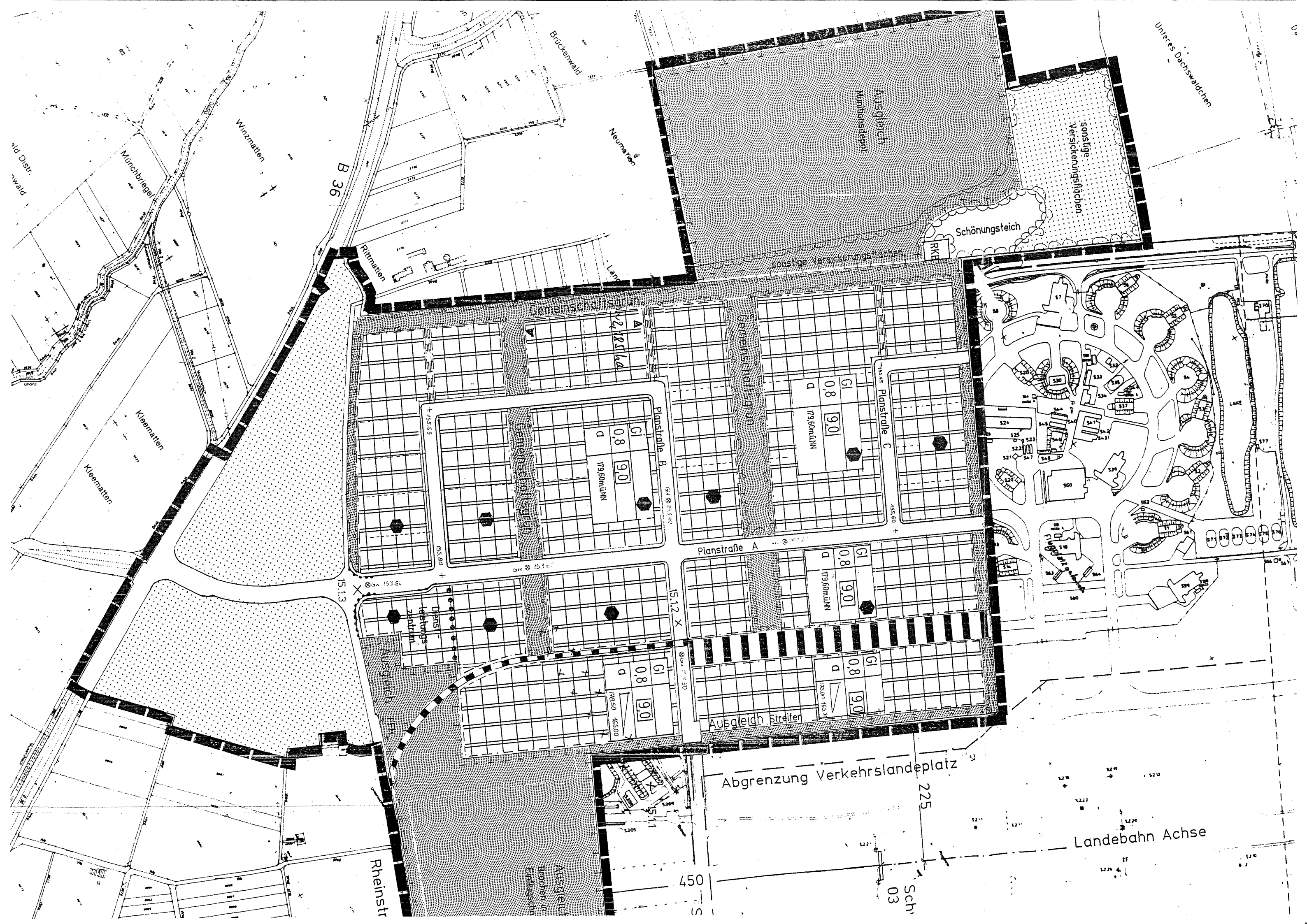
Abstandsliste 1990

Abst. klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) d. 4. BImSchV	Betriebsart
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z.B. Kokereien und Schwelereien)
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.1 h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Desillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
II	1.000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien *)
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht sowie Induktionsöfen *)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Dampfkessel, Container) *)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien *)

Abst. klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte)d. 4.BImSchV	Betriebsart
II	1.000	14	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien*)
		15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	4.1 b (1) 4.1 c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschl. Aluminiumhütten
		17	4.1 d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfasertafeln, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperanteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Stahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr *)

III 700

*) Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt.



Unteres Dachswaldchen

sonstige Versickerungsflächen

Schönungsteich

sonstige Versickerungsflächen

Gemeinschaftsgrün

Gemeinschaftsgrün

Gemeinschaftsgrün

Planstraße A

Planstraße B

Planstraße C

Ausgleich Streifen

Abgrenzung Verkehrslandeplatz

Landbahn Achse

Rheinstr

Ausgleich
Brücken im
Einflogsch

Sch
03

450

225

B 36

Neunaren

Brückenwald

Winzmatten

Münchbriegel

Kleematten

Kleematten

ald Distr
wald