



Gemeinde Appenweier

Bebauungsplan "Wohnen am Rathausplatz" in Appenweier

Bebauungsvorschriften

Stand: 04.02.2022

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S.313) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095/1098)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 6a BauNVO)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

2.1.1 Urbanes Gebiet (MU1)

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus wird nach § 6a Abs. 4 BauNVO (1) festgesetzt, dass, innerhalb des MU1, im Erdgeschoss an der Straßenseite keine Wohnnutzung zulässig ist.

Auch als Ausnahme **nicht zulässig** sind alle in § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

2.1.2 Urbanes Gebiet (MU2)

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus wird nach § 6a Abs. 4 BauNVO (2) festgesetzt, dass, innerhalb des MU2, oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Nicht zulässig sind die nach § 6a Abs. 2 BauNVO Nutzungen

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- sowie alle unter § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Nutzungsaufnahme des MU2 unzulässig ist, solange entlang der gesamten Baulinie kein Gebäude mit einer Mindestfirshöhe von 10 m errichtet wurde.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen und der Geschossflächenzahl sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im MU2 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern oberhalb der nicht-überbauten Bereiche der eine intensiv begrünte Erdüberdeckung von mindestens 50 cm hergestellt wird.

2.2.2 Vollgeschosse

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach der im Plan eingetragenen Nutzungsschablone.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässig Trauf- und/oder Firshöhe richtet sich nach der im Plan eingetragenen Nutzungsschablone.

Zusätzlich wird für das MU1 eine Mindest-Firshöhe von 10,0m festgesetzt.

Als Bezugspunkt wird der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe für alle Gebäude im Geltungsbereich auf 148,95 m + NN festgelegt. Eine Abweichung von +/- 20 cm ist zulässig.

Die Firsthöhe darf im Gesamtgebiet durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um 1,00 m überschritten werden.

MU1:

Die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.

Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut, gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.

Für technische Einrichtungen wie Treppenhäuser, Aufzüge o.ä. kann auf maximal 15 % der Grundfläche des Gebäudes, die festgesetzte Wandhöhe um 1,50 m überschritten werden.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Traufhöhe.

MU2:

Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut (Attika), gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.

Mit technischen Einrichtungen wie Treppenhäusern, Aufzügen o.ä. kann auf maximal 5 % der Grundfläche des Gebäudes, die festgesetzte Firsthöhe um 3,00 m überschritten werden.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Erker, Balkone, Terrassen und deren Überdachungen in geringfügigen Maß ist zulässig.

2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind mit folgenden Ausnahmen im gesamten Geltungsbereich zulässig: Stellplätze und überdachte Fahrradabstellanlagen sind nur in den dafür vorgesehenen und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

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

Die durch Planeintrag festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe zwischen 0,80 m und

2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Bäume (Kronenansatz $\geq 2,50\text{m}$ über Fahrbahnoberkante) sind zulässig.

2.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil gekennzeichnet ist eine Verkehrsfläche und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich.

Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbundlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich insbesondere auch Gehwege, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

2.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

V5 gem. Umweltbericht:

Das Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu sammeln und über ein begrüntes Becken mit einer Tiefe von maximal 1,00 m über belebte Bodenschichten vom min. 30 cm Dicke zu versickern. Die belebte Bodenschicht muss einen k_f -Wert von $5 \cdot 10^{-5}$ m/s aufweisen. Zur Sicherung entsprechender Flächen ist im zeichnerischen Teil eine Fläche für die Versickerung festgesetzt. Das Becken ist nach dem DWA-Arbeitsblatt 138 auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen. Sofern auf einen Notüberlauf an den öffentlichen Kanal verzichtet wird, muss die Anlage zusätzlich auf ein Regenereignis mit 30-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt werden. Dabei muss gewährleistet werden, dass benachbarte Grundstücke während eines solchen Ereignisses keinen Schaden nehmen.¹

Das Schmutzwasser ist gesondert zu sammeln und in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Oretnauer Straße einzuleiten.

2.9 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Für Bauteile, die unterhalb des mittleren Grundwasserstandes liegen sind zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich um schädliche, vermeidbare oder nicht ausgleichbare Veränderungen auszuschließen. Diese Maßnahmen sind im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisanspruchs zu definieren.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis.

¹ Entwässerungskonzeption – cp-Plan, Oberkirch vom 04.10.2021

2.10 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Nichtüberdachte Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit Belägen anzulegen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittflächenpflaster).

2.10.2 Grundwasserschutz

V6 gem. Umweltbericht:

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

2.10.3 Vermeidungsmaßnahmen

V2 – Bauzeitbeschränkung

Der Abriss bestehender Gebäude darf nur außerhalb der Vogel-Brutzeit (zwischen Anfang Oktober und Anfang März) erfolgen.

V3 - Vergrämung Mauereidechse

Die für Mauereidechsen geeigneten Habitatstrukturen sind zum Beginn der Aktivitätszeit im April schonend unter ökologischer Baubegleitung zu entfernen. Sofern im Zuge der Beräumung der Fläche eine dichte Besiedlung durch Mauereidechsen festgestellt wird ist durch die ökologische Baubegleitung die Stellung eines Reptilienschutzzauns zu veranlassen.

V14 – Kleintierschutz

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnlichen Bauwerken sind Kleintier- und vogelsicher abzudecken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

Hof- und Verkehrsflächen im rückliegenden Grundstücksbereich sind höhen- gleich auszuführen. Bordsteine und andere Kanten über 5 cm Höhe (z. B. vorderer Anschläge an Stellplätzen) sind ohne Unterbrechung nur bis zu einer Länge von maximal 2,00m zulässig.

2.10.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1 - Nistkästen Haussperling

An den Gebäuden sind Nistkästen (Einzelnistkästen oder Koloniekästen) oder baulich integrierte Nistmöglichkeiten für 10 Brutpaare anzubringen. Die Anbringung muss in einer Höhe von mindestens 2,00m - idealerweise im Dachbereich- erfolgen. Bis zur endgültigen Anbringung der Nistkästen am Neubau, sind

Nistkästen temporär im nahegelegenen Umfeld an geeigneten Stellen anzubringen. Die genaue Verortung ist in Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung zu treffen.

A2 - Regeneration von Wiesenknopf-Silgenwiesen aus Acker/-stilllegung

Kompensationsmaßnahme 4662 Urloffen 6984, 7152, 7153, 7190 „Wiesenknopf-Silgenwiesen“ im gleichen Naturraum wie der Bebauungsplan: Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland, Gesamtfläche 13.202 m², Eigentümer Stiftung Naturschutz. Die Biotopaufwertung dieser Maßnahme beträgt insgesamt 38.575 Ökopunkte gem. ÖkVO, von denen der für den B-Plan erforderliche Kompensationsbedarf von 2.990 ÖP bedient wird.

2.11 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Lärm

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind nach DIN 4109 zu ermitteln².

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den Bereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lüftungseinrichtungen

Für die alle Gebäude/Fassaden im Planbereich sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

² Siehe hierzu auch schalltechnische Untersuchungen, Kapitel 9.2; Heine+Jud, Stuttgart 09.08.2021

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den Bereichen oberhalb 62 db(A) entsprechend Kennzeichnung im zeichnerischen Teil Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Spritzmittel

Zum Schutz vor der Abdrift von Spritzmitteln ist im zeichnerischen Teil eine Grünfläche festgesetzt. Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine 2- bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe, Abschirmhecke zu pflanzen.

2.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

V15 gem. Umweltbericht:

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind Bäume aus folgender Auswahl:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)

- Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

Alle anderen unversiegelten Grundstücksflächen sind zusammenhängend zu durchgrünen (insbesondere zwischen den einzelnen Gebäuden) und gärtnerisch anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen (z. B. Kies, Wasserbausteine, Schotter etc.) sowie die flächige Bodenabdeckung mit Folien ist nicht zulässig. Eine flächige Bodenabdeckung über Vlies oder Gewebeauflagen ist als Grundstücksversiegelung in die im Bebauungsplan genehmigte Grundflächenzahl einzubeziehen (V4 und 7 gem. Umweltbericht).

3 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

3.1 Dächer

Im Bereich des **MU1** sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 35° zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen (z.B. Treppenhaus) sind Flachdächer bis zu einer Gesamtfläche von maximal 30 m² zulässig.

V9 gem. Umweltbericht:

Im Bereich des **MU2** sind nur Flachdächer bis 5° zulässig. Diese sind zu mindestens 70% mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Organische Bestandteile des verwendeten Substrats dürfen 20% Gewichtsanteil nicht überschreiten. Der Einsatz von Torf ist unzulässig. Pflegearbeiten (regelmäßige Beseitigung von Fremdbewuchs und Langzeitdüngung) sind durchzuführen.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung im MU2 ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

3.2 Fassaden

V12 gem. Umweltbericht:

Die Putzflächen von Fassaden sind zur Minimierung der Wärmeabstrahlung in hellen Farben zu gestalten (Albedo-Wert $\geq 0,2$).

3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschossbereich und nur in einer Größe von 0,5 m² / Gewerbeeinheit angebracht werden.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.4 Grundstücksgestaltung

Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

Die Gehweghinterkanten werden durch Borde eingefasst. Die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke ist zu dulden.

Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Nichtüberdachte PKW-Stellplätze sind, soweit technisch möglich und wasserrechtlich zulässig, mit Belägen anzulegen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B.

Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster) (V8 gem. Umweltbericht).

Plätze für Abfallbehälter

Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind nur in der Tiefgarage zulässig.

3.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Es sind pro Wohneinheit 1,6 Stellplätze / WE herzustellen.

3.6 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

3.7 Außenantennen

An Wohngebäuden ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolanlage zulässig.

3.8 Außenbeleuchtung

V13 gem. Umweltbericht:

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

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

4.1 Archäologische Denkmalpflege

V16 gem. Umweltbericht:

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) 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

Im Bereich des Planungsgebietes liegt eine Altlastenverdachtsfläche vor. Anfallende Erdaushub- und Bauschuttmassen aus den Bereichen des Altstandort „Tankstelle Kupferer“, Objekt Nr. 03194, sind auf Grundlage von Schadstoffuntersuchungen eines für derartige Fragestellungen geeigneten Gutachters/Ingenieurbüros einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Entsorgung gemäß § 7 Abs. 3 KrWG zu zuführen. Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen sind dem Landratsamt Orfenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur Verfügung zu stellen“.

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 Orfenaukreis (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 Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n)

Hinweise zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. 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. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

V1 gem. Umweltbericht:

Oberboden ist gemäß DIN 18915 getrennt abzuschleppen und während der Bauzeit in einer begrünten, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau zu lagern.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen dürfen Baustellennebenflächen nur innerhalb des künftigen Geltungsbereiches aber außerhalb von zukünftigen Grün- oder Ausgleichsflächen angelegt werden. Ist das nicht möglich, so sind die Flächen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu lockern und zu rekultivieren.

4.3 Hinweise zur Baudurchführung

V1 gem. Umweltbericht:

Bei der Baudurchführung ist auf den Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge sowie auf den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten zu achten.

Zur Vermeidung von Staubentwicklung sind offene Bodenbereiche bei Bedarf zu befeuchten.

4.4 Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage, der am Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche

Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

4.5 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

4.6 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (<http://www.bmvi.de>) zu finden.

4.7 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen (Ortenauer Straße) erfolgen.

Auf die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis in der Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis wird hingewiesen.

4.8 Grünflächen

Es wird empfohlen die Gartenflächen nach § 21a NatSchG vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

Appenweier, den

Manuel Tabor
Bürgermeister

Achern, den

 RS Ingenieure

D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Planaufsteller

5 Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **xx.xx.2022**. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Appenweier, den _____
Manuel Tabor
Bürgermeister