OBERKIRCH
Große Kreisstadt in der Ortenau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Stadtquartier Untere Linde“ in Oberkirch

Bebauungsvorschriften Satzung

Stand: 30.07.2024

RS Ingenieure

Beratende
Ingenieure
VBI
Bauingenieurbüro

D – 77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 07841 / 6949-0
Telefax 07841 / 6949-90

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 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 20.11.2023 (GBl. 422) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind nur Vorhaben zulässig, die im Folgenden als zulässig festgesetzt sind und die durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit städtebaulicher Wirkung (Gebäudekubatur, Gebäudehöhen, Geschosse, Bepflanzung etc.) sowie die raumbildenden Anlagen der Außenanlagenplanung. Unwesentliche Änderungen (Änderungen der Grundrisse, Materialien, Wegeführung etc.) betreffen nicht den Regelungsumfang des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Urbanes Gebiet (MU1)

Das MU1 ist unterteilt in 2 Teilgebiete (MU1.1 und 1.2) - 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.

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

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

Es wird weiterhin festgesetzt, dass gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Nutzungsaufnahme der Geschosse OG1 bis OG3 des MU1.1 unzulässig ist, solange auf der Appenweierer Straße keine zulässige Höchstgeschwindigkeit ≤ 30 km/h angeordnet und umgesetzt wurde. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit den Festsetzungen unter Ziffer 2.12

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

2.3.1 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen im Sinne des § 19 BauNVO beträgt:
im MU1.1: 925 m²

im MU1.2: 400 m² (Bestandgebäude incl. neuer Balkone)

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen

MU1.1 und MU1.2:

Die Gebäudehöhe (OK Attika) richtet sich nach den im Plan eingetragenen Höhen.

Eine Abweichung von +/- 20 cm ist zulässig.

Die Gebäudehöhe darf im MU1.1 durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1,00 m, mit technischen Einrichtungen wie Treppenhäusern, Aufzügen o.ä. auf maximal 5 % der Grundfläche des Gebäudes um 1,50 m überschritten werden, sofern die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Dachkante aufweisen.

MU1.2:

Die Trauf- und Firsthöhe richtet sich nach den im Plan eingetragenen Höhen.

Eine Abweichung von +/- 20 cm ist zulässig.

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.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in die Dachflächen zu integrieren. Es wird darauf hingewiesen, dass hierzu bei denkmalgeschützten Gebäuden, eine entsprechende Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist.

2.3.3 Bauweise

Für das **MU1.1** wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise „a1“ festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäude zulässig sind, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) errichtet werden, deren Längenentwicklung jedoch 50,0 m übersteigt.

Für das **MU1.2**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Erker, Balkone, Terrassen und deren Überdachungen ist in dem Umfang zulässig, der im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt ist.

Im Bereich des MU1.1 ist die Bautiefe gemäß Planeintrag gestaffelt, ab dem 1. OG ist eine geringere Bautiefe zulässig.

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

Stellplätze, Wege, Aufenthalts- und Spielflächen o.ä. , sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Carports, überdachte Fahrradstellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind nur in dem im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

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

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen (öffentliche Gehwege) festgesetzt.

Darüber hinaus werden im zeichnerischen Teil Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

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

Schmutzwasser und Regenwasser sind gesondert voneinander zu sammeln und in die öffentliche Kanalisation in den umliegenden Straßen einzuleiten. Vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks

nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte vorgesehen werden, die jederzeit zugänglich sein müssen.

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

Die Außenanlagen sind entsprechend der Vorgaben des Außenanlagengestaltungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 3) inclusive der Pflanzvorgaben umzusetzen.

Grundsätzlich sind, im Sinne einer möglichst naturnahen Gestaltung der Grünflächen, die Grünflächen insektenfreundlich zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Landesnaturschutzgesetz großflächige Schotterabdeckungen grundsätzlich nicht zulässig sind.

2.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a 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 Erlaubnisantrags zu definieren.

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

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 Splittfugenpflaster).

2.10.2 Grundwasserschutz

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 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1600 K bis 2400 bzw. 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 sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

2.10.4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen:

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2,5 m² Glasfläche (gilt für Lochfassade mit Fassadenelementen zwischen den einzelnen Fenstern) und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Das umfasst insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % zur Reduzierung von Spiegelungen. Eine dadurch entstehende Durchsicht ist durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster zu vermindern.

- Ausschließliche Verwendung der hochwirksamen Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind.

- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

2.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der Appenweierer Straße wird im zeichnerischen Teil zugunsten der Stadt Oberkirch ein Leitungsrecht für einen bereits bestehenden Kanal festgesetzt.

2.12 Flächen / Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

2.12.1 Lärm

Straßenverkehr / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen 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 ermitteln[1].

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren 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

Bei Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) nachts 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.

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 22^{00} und 06^{00} Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche

Bei Beurteilungspegeln von über 62 db(A) tags sind für Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgestattet sind, Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien o.ä.).

Freizeitlärm / Stadthalle

An der geplanten Bebauung sind in den markierten Bereichen Vorkehrungen zum Schutz gegen die Immissionen der Stadthalle zu treffen. Im Nachtzeitbereich schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen lmmissionsorten die zulässigen lmmissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen umfassen auch die sog. „architektonische Selbsthilfe”. Bei der „architektonischen Selbsthilfe” werden lmmissionsorte an

[1] Siehe hierzu auch schalltechnische Untersuchungen, Kapitel 9; Heine+Jud, Stuttgart 02.05.2024

Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zulässigen Richtwerte vermieden. Beispiele hierfür sind: Festverglasung (ggf. mit Lüftungseinrichtungen), vorgehängte Glasfassaden, Vorsatz von festverglasten Loggien, geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung, Prallscheiben, Laubengänge, Fassadengestaltung (Gebäuderücksprünge, Schallschutzerker) u.a.

Es wird darauf hingewiesen, dass hierzu bei denkmalgeschützten Gebäuden, eine entsprechende Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

Im Bereich des **MU1.1**sind nur Flachdächer bis 5° zulässig. Diese sind zu mindestens 70% mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 15 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.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung gelten auch für Flächen, die von PV-Anlagen überstellt sind.

Im Bereich des **MU1.2** sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55° zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen (z.B. Treppenhaus / Balkon) sind Flachdächer bis zu einer Gesamtfläche von maximal 80 m² zulässig. Diese Flachdächer müssen nicht begrünt werden.

3.2 Fassaden

Die Putzflächen von Fassaden sind zur Minimierung der Wärmeabstrahlung in hellen Farben zu gestalten.

3.3 Werbeanlagen

Im **MU1.1** sind Werbeanlagen bis zu einer Einzelflächen von 2,0 m² pro Gewerbeeinheit und einer maximalen Fläche in Summe von 10,00 m² zulässig. Die Flächenangaben gelten jeweils für die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassadenflächen. Die Werbeanlagen dürfen hierbei die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Im **MU1.2**dürfen Werbeanlagen nur im Erdgeschossbereich und nur in einer Größe von 1,0 m² pro Gewerbeeinheit angebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass hierzu bei denkmalgeschützten Gebäuden, eine entsprechende Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist.

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

3.4 Grundstücksgestaltung

Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten und entsprechend umzusetzen.

Plätze für Abfallbehälter

Die beweglichen Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücken so zu platzieren, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht zu sehen sind.

3.5 Stellplatzverpflichtung

Die Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) - jeweils in der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Fassung - sind zu beachten.

3.6 Einfriedungen

Entlang der unteren Grendelstraße ist die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Einfriedung mit einer max. zulässigen Höhe von 1,20 m zu versehen. Die Einfriedung ist ohne Höhenversprünge oder Höhenverläufe auszuführen..

An der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind folgende Einfriedungen zugelassen:

- Schnitthecke, die mindestens einmal im Jahr auf die maximal zulässige Höhe zurückgeschnitten wird oder
- Holzlattenzäune
- Metallzäune in Anlehnung an die historischen Vorbilder benachbarter Gebäude (Errichtung der Einfriedung vor 1945) in Abstimmung mit der Stadtverwaltung,

alle Einfriedungen können mit einem max. 40 cm Mauersockel kombiniert werden.

Entlang der Appenweierer Straße und der Querstraße sind zwischen straßenzugewandter Fassade und öffentlichem Straßenraum keine Einfriedungen zulässig.

3.7 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen

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

3.8 Außenantennen

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

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

4.1 Archäologische Denkmalpflege

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 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Die Sanierung / Umnutzung von Baudenkmalen ist mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes ist, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

4.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) 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).

4.4 nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften

Sofern im Bebauungsplan oder den örtlichen Bauvorschriften auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften verwiesen wird, können diese im Bauamt der planaufstellenden Gemeinde eingesehen werden.

4.5 Baugrund / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen des Holozänen Auensediments. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Oberkirch, den 21. Okt. 2024

Gregor Bühler
Oberbürgermeister

Achern, den 30.09.2024

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 23.09.2024. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Oberkirch, den 21. Okt. 2024

Gregor Bühler
Oberbürgermeister