



STADT GENGENBACH

Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Binzmatt V"

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt:

- II: maximal 2 Vollgeschosse
- III (II+ID): maximal 3 Vollgeschosse
(dabei wird das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen)

II.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Bei Gebäuderücksprüngen ist bis zu maximal einem Drittel der Gebäudelängsseite eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe bis maximal 2,00 m zulässig.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Planstraße heranzuziehen. ,

Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Als unterer Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein, Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.

Bei einer Doppelhausbebauung kann die Wandhöhe für jede Haushälfte getrennt auf die Straßenachse bezogen werden. Soll für beide Haushälften die gleiche Höhenlage gewählt werden, wird Mitte der Gesamtfassadenlänge gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

a) Bauweise E:

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

Die Einzelhausbebauung definiert sich als freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus ggf. mit Einliegerwohnung. Eine Doppelhausbebauung auf einem Grundstück, ohne Grundstücksteilung, ist nicht gewollt.

b) Abweichende Bauweise:

Es ist eine Kettenhausbebauung festgesetzt. Es muss dabei an die seitliche Grundstücksgrenze im Osten, sofern das im zeichnerischen Teil ausgewiesene Baufenster dies zulässt, angebaut werden. Die seitlichen Grenzbereiche zwischen den Gebäuden sind durch Grenzgaragen so zu schließen, dass innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in der Erdgeschosszone eine lückenlose, durchgehend geschlossene Bebauung entsteht.

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie gelten nicht für unterirdische Anlagen.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind frei wählbar.

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen ist die im zeichnerischen Teil ausgewiesene öffentliche Grünfläche. Mit Anlagen zur Kleintierhaltung muss ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grenze eingehalten werden.

II.6.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Garagen mit automatischem Tor oder Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m, wobei auch hier der Dachüberstand jeweils maximal 0,25 m betragen darf.

II.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im zeichnerischen Teil durch Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Sie gilt je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte oder Kettenhauseinheit.

II.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

III.9 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und des Fuß-/Radwegs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Südwestlich der Einmündung der Planstraße 1 in die „Breslauer Straße“ ist im zeichnerischen Teil eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation ausgewiesen.

II.11 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II.12 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein zentrales Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von insgesamt 250 m³ zu errichten. Das Oberflächenwasser ist diesem zuzuleiten, teilweise zu versickern und gedrosselt an den Regenwasserkanal in der „Breslauer Straße“ abzuleiten.

II.13 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Zweckbestimmungen „Kinderspielplatz bis 12 Jahre“ und „zentrale Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser“ ergeben sich durch Eintrag im zeichnerischen Teil.

II.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

II.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- II.15.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.
- II.15.2 Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegein- fassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- II.15.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- III.1.1 Unter Einhaltung der maximalen Wandhöhe und der Dachneigung ist die Dachform frei wählbar, einhüftige Dachformen sind dabei jedoch ausge- schlossen.
- III.1.2 Die Dachneigung ist auf 25 – 45° festgesetzt.
- III.1.3 Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten bis maximal 20 m² Grundfläche kann frei gewählt werden.
- III.1.4 Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Dacheinschnitte (Negativgauben) und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (nur zweihüftig, jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach) sind zulässig.
 - III.1.4.1 Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dach- firstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

- III.1.4.2 Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

- III.1.4.3 Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.
- III.1.4.4 Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,50 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.
- III.1.4.5 Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 3,00 m betragen.
- III.1.5 Eine 2. Gaubenreihe ist unzulässig.
- III.1.6 Je Dachhälfte ist grundsätzlich nur eine Dachgaubenart zulässig.
- III.1.7 Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Dabei sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.
- III.1.7.1 Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen.
- Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.
- III.1.7.2 Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- III.1.7.3 Die traufseitige Wandhöhe von Wiederkehren, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 3,00 m betragen.
- III.1.8 Als Dacheindeckung sind matte oder seidenmatte sowie engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden.
Ausnahme: begrünte Dachflächen
Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

III.2 Doppelhäuser

- III.2.1 Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach, giebelständig an die Grenze angebaut, mit einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffern III.1.1 und III.1.2 vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden.
- III.2.2 Bei Doppelhaushälften darf der Versatz der Hauseinheiten an der gemeinsamen Grenze maximal 1,50 m betragen.

Hinweis:

Ist eine Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung geplant, muss die Gründungssohle der Grenzwand mindestens 3,00 m unter Oberkante des Straßenniveaus liegen. So kann gewährleistet werden, dass die andere Doppelhaushälfte ohne Mehraufwand einen Keller errichten kann.

III.3 Einfriedigungen

- III.3.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,50 m, gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Bordstein bzw. Stellkante), zulässig.
- III.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

III.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinterne Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.5 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

III.6 Werbeanlagen

- III.6.1 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Laserstrahler sind nicht zugelassen.
- III.6.2 Die Fläche von Werbeanlagen darf 1,50 m² nicht überschreiten.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

- IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005 sowie Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

IV.1.1 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich des „Kinzigtales“. Im Untergrund verzahnen sich die quartären Flussablagerungen der „Kinzig“ und seitlicher Gewässer wie denen des südwestlich gelegenen „Mühlbachs“.

Im Gebiet ist von einem zusammenhängenden Grundwasserkörper auszugehen, der in den Kiesen des tieferen Untergrunds zirkuliert. Die Grundwasser-Fließrichtung orientiert sich am Kinzigtal und ist großräumig nach Nordwest bis Westnordwest gerichtet. Bei einer Stichtagsmessung (12.09.2006) wurden Grundwasserstände zwischen 165,48 und 165,75 m+NN festgestellt. Die Geländeoberkante liegt bei ca. 168,70 und 171,30 m+NN.

Zur Konkretisierung der Grundwasserverhältnisse wurden Daten aus einem geotechnischen Bericht für ein südlich angrenzendes Grundstück ausgewertet (Ing.-Gruppe Geotechnik, 2005). Danach liegt der langjährige Mittelwasserstand im Untersuchungsgebiet „Binzmatt IV“ bei ca. 165,80 m+NN. Der mittlere höchste Grundwasserstand wird mit 167,15 m+NN angesetzt (abgeleitet aus Ganglinien des Pegels 131/115-0, die Grundwasserschwan- kungen von bis zu 2,85 m belegen).

Das Grundwasser kann also bei extremen Hochwässern, vor allem in den tiefer liegenden Bereichen des Baugebiets, bis in den Bereich der Schwemmlößschicht treten und ggf. für gespannte Grundwasserverhältnisse sorgen.

Schichtwasser in den Auffüllungsschichten wurde während der Geländeaufnahme nicht beobachtet, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Diese Informationen wurden nachrichtlich übernommen. Auf die Baugrunduntersuchungen durch das Büro Zink Ingenieure, Lauf, vom 04.10.2006 wird verwiesen.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen - wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

IV.1.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAWS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.

- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

IV.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende Bauschutt und Erdaushub ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu entsorgen.

IV.1.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Binzmatt V“ befinden sich zwei Altstandorte.

a) Altstandort „Lederfabrik Teufel“, Breslauer Straße 2, Flst. Nr. 1106/1 und 1106/46. Obj. Nr. 01514

Durch das Büro Weber - Ingenieure, Offenburg, wurde auf dem Grundstück der „Ehem. Lederfabrik Teufel“ eine Gefahrverdachtserkundung durchgeführt. Die Erkundungsergebnisse sind in den Berichten vom 14. Oktober 2003 und Januar 2004 dokumentiert.

Nach Prüfung und Wertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine weiteren technischen Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

Der Altstandort „Lederfabrik Teufel“ wurde beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ auf dem Beweismiveau „BN 2“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Der Altstandort wird beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – im Bodenschutzkataster unter der Obj. Nr. 01514 „Lederfabrik Teufel“ dokumentiert.

b) Altstandort „Ziegelei Isenmann II“, Zieglerweg 1, Flst. Nr. 1106/4, 1118, 1120 und 1106/18, Obj. Nr. 01527

Im Rahmen der Baureifmachung des Baugebietes „Binzmatt V“ wurde die Firma Orbau GmbH beauftragt, die auf dem Areal befindlichen Ablagerungen, bestehend aus Ziegelbruch und Schlacke, aus dem Untergrund zu entfernen. Mit der gutachterlichen Begleitung der Aushubmaßnahme wurden die ZINK-Ingenieure GmbH, 77886 Lauf, beauftragt.

Wie aus der Dokumentation vom 22. Januar 2008 hervorgeht, wurde auf dem kompletten Areal das Ziegelbruch- und Schlackenmaterial bis auf den anstehenden Untergrund nahezu vollständig entfernt. Eine Beprobung der Aushubsohle fand nicht statt.

Die fortlaufende Beprobung des Aushubmaterials zeigte eine Materialqualität, welche den Zuordnungsklassen Z 1.1 bis Z 2 nach der Verwaltungsvorschrift Boden entspricht.

Die ordnungsgemäße Verwertung des Aushubmaterials (insgesamt 7.592 m³) erfolgte mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg auf der Erdaushubdeponie Offenburg-Rammersweier.

Der Altstandort „Ziegelei Isenmann II“ wird aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf dem Beweisniveau BN 2 hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Der Altstandort wird beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – im Bodenschutzkataster unter der Obj. Nr. 01527-002 „Ziegelei Isenmann II / Sanierungsfläche“ dokumentiert.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung ist also nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Aufgrund der durchgeführten Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen besteht aus Sicht der Altlastenbearbeitung derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

Auf die Erkundungsergebnisse der Weber-Ingenieure, Offenburg, vom 14. Oktober 2003 und 20. Januar 2004 für den Altstandort „Lederfabrik Teufel“ und den Sanierungsbericht der ZINK-Ingenieure GmbH, Lauf, vom 22. Januar 2008 für den Altstandort „Ziegelei Isenmann II“ wird hingewiesen.

Auflagen und Bedingungen „Altlasten“

1. Die in den Erkundungsberichten der Weber – Ingenieure, Offenburg vom 14. Oktober 2003 und 20. Januar 2004 dokumentierten Ergebnisse und die im Sanierungsbericht der ZINK – Ingenieure GmbH, Lauf, vom 22. Januar 2008 dokumentierten Ergebnisse sind zu beachten.
2. Werden bei den Erdarbeiten Bauschuttmaterialien angetroffen, so sind diese zu trennen und soweit als möglich einer Verwertung (zugelassene Recyclinganlage) i.S. von § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz durchzuführen.
3. Sollten im Rahmen von Aushubmaßnahmen Stoffe anfallen, für die eine Verwertung nachweislich nicht möglich ist, sind diese, je nach Art, getrennt zu erfassen und in abfallrechtlicher Weise zu entsorgen. Ansprechpartner sind bei einer Zuführung der Stoffe zu den Abfallentsorgungsanlagen des Ortenaukreises das Regierungspräsidium Freiburg als technische Fachbehörde für die Abfallentsorgung sowie die Betreiber der zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen.
4. Inwieweit Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten sind, ist mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht – bzw. mit der zuständigen Berufsgenossenschaft zu klären.
5. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen oder sonstiges auffälliges Aushubmaterial angetroffen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
6. Im Zuge von Baumaßnahmen angetroffenes kontaminiertes Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung zuzuführen.
Die ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung ist dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – nachzuweisen (Entsorgungsnachweis).
7. Anfallender unbelasteter Erdaushub darf grundsätzlich nicht abgefahren werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu belassen und wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
8. Eine Abfuhr von unbelastetem Erdaushub ist nur zulässig, wenn dieser verwertet wird (Erdaushubbörse).
Ist eine Verwertung nachweislich jedoch nicht möglich, hat die Beseitigung auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu erfolgen.

Information zur Erdaushubbörse:

Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –
Telefon: 0781 805 9682
Fax: 0781 805 9666

IV.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, (Tel.: 0761/208-3570, FAX: 0761/208-3599), ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

IV.3 Energieeinsparung

Auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz) wird verwiesen.

IV.4 Geschossflächenzahl

Aus städtebaulichen Gründen ist die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erforderlich. Die Kubatur der Gebäude wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe ausreichend geregelt.

Da die Stadt Gengenbach bei der Globalberechnung jedoch eine Geschossflächenzahl zu Grunde legen muss, wird an dieser Stelle diesbezüglich folgende Aussage nachrichtlich getroffen:

II Vollgeschosse – GFZ 0,8
 III (II+ID) Vollgeschosse – GFZ 1,2

Offenburg /

Ausgefertigt: **18. Juni 2008**
 Gengenbach, den

^{GmbH}
weissenrieder
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 und Stadtplanung
 Im Seewinkel 14
 77652 Offenburg



K. Stern

.....
 Kerstin Stern, Dipl.-Ing.
 Freie Stadtplanerin VDA

Michael Roschach

.....
 Michael Roschach
 Bürgermeister

