

Bebauungsplan "Ortsetter Schmieheim II" der Gemeinde Kippenheim, Ortsteil Schmieheim (Ortenaukreis)

mit

- **Planungsrechtlichen Festsetzungen**
- **Örtlichen Bauvorschriften**
- **Gemeinsamen Hinweisen**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

Da es sich bei den im "Zeichnerischen Teil" als "Dorfgebiet" MD (nach § 5 BauNVO) der Nutzungszone 1 bzw. als "Besonderes Dorfgebiet" MDB (nach § 5 i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO) der Nutzungszone 2 ausgewiesenen Bereichen überwiegend um Bestand handelt, werden für diese Bereiche des Planungsgebietes keine weiteren über die folgenden hinausgehenden Festsetzungen getroffen. Es handelt sich daher um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

Der Umfang sowie die Gestaltung von eventuellen Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und seiner örtlichen Bauvorschriften hinausgehen, erfolgt weiterhin entsprechend der bisherigen Rechtslage im Rahmen von § 34 BauGB.

Vorhandene Gebäude, Gebäudeteile u.a. haben Bestandsschutz, auch wenn Sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

Für den im "Zeichnerischen Teil" als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" GEE (nach § 8 i.V.m. § 6 BauNVO) der Nutzungszonen 3a und 3b ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesenen Flächen der Nutzungszone 1 sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Gartenbaubetriebe) und 10 (Tankstellen) aufgeführten Nutzungen unzulässig.

1.2 "Besonderes Dorfgebiet" (MDB) nach § 5 i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO

1.2.1 Innerhalb der als "Besonderes Dorfgebiet" (MDB) ausgewiesenen Flächen der Nutzungszone 2 sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Gartenbaubetriebe) und 10 (Tankstellen) aufgeführten Nutzungen unzulässig.

1.2.2 Innerhalb der als "Besonderes Dorfgebiet" (MDB) ausgewiesenen Flächen der Nutzungszone 2 hat die bestehende Brauerei gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO einschließlich ihrer zugehörigen Nebengebäude Bestandsschutz. Geringfügige Erweiterungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 "Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEE) nach § 8 i.V.m. § 6 BauNVO

1.3.1 Innerhalb der als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEE) ausgewiesenen Flächen der Nutzungszonen 3a und 3b sind nur Brauereien oder ähnliche Anlagen zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

An störenden Gewerbebetrieben oder Anlagen (hier: Brauereien oder ähnliche Anlagen) können jedoch solche ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für Brauereien und ähnliche Anlagen.

1.3.2 Ausnahmsweise zulässig ist max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1.1 In den Nutzungszonen 1, 2, 3a und 3b wird auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.

2.1.2 In den Nutzungszonen 1 und 2 wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

2.1.3 In den Nutzungszonen 3a und 3b wird max. 1 Vollgeschoss festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen

2.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) beträgt

- in der Nutzungszone 3a	225,00 m.ü.NN
- in der Nutzungszone 3b	231,00 m.ü.NN

Die Wandhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt

- in der Nutzungszone 3a	227,00 m.ü.NN
- in der Nutzungszone 3b	235,00 m.ü.NN

2.2.3 Ausnahmsweise wird in der Nutzungszone 3a für untergeordnete Bauten und Bauteile wie Aufzüge, Silos, Kräne oder Schornsteine eine absolute Höhe von max. 228 m.ü.NN festgesetzt.

3.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 3.1 Im südlichen Teil des Planungsgebietes ist im "Zeichnerischen Teil" eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Schloss" bzw. "Schule" ausgewiesen.
- 3.2 Im Norden des Planungsgebietes ist im "Zeichnerischen Teil" eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Feuerwehr" ausgewiesen.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 4.1 Im "Dorfgebiet" (MD) innerhalb der Nutzungszone 1 , im "Besonderen Dorfgebiet" (MDB) innerhalb der Nutzungszone 2 bzw. im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" (GEE) innerhalb der Nutzungszone 3a wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt; wie "offene Bauweise", jedoch können geringere seitliche Grenzabstände als nach § 6 LBO erforderlich zugelassen oder verlangt werden, falls damit das ortstypische Erscheinungsbild des Straßenraumes mit der vorhandenen engen Bebauung erhalten werden kann.
- 4.2 Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" (GEE) wird innerhalb der Nutzungszone 3b die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt

5.0 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Alle notwendigen Stellplätze, Garagen und Carports sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Ausnahmsweise sind diese in unmittelbarer Nachbarschaft auch auf fremden Grundstücken zulässig.
- 5.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der im „Zeichnerischen Teil“ als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland“ ausgewiesenen Flächen. Die Garagen und Carports sind möglichst nahe an der Erschließungsanlage zu errichten.
Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss für Garagen und Carports mind. 1,0 m betragen.

6.0 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 Im "Dorfgebiet" (MD) sowie im "Besonderen Dorfgebiet" (MDB) werden innerhalb der Nutzungszonen 1 + 2 festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen bzw. Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind.
Dabei werden rückwärtige, bislang als Scheunen u.ä. genutzte Gebäude als getrennte Gebäude betrachtet, auch wenn sie durch einen Zwischenbau mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
Ausnahmsweise zulässig ist eine 3. Wohneinheit nur dann, wenn das betreffende Gebäude über 3 Vollgeschosse verfügt.

- 6.2 Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" (GEE) wird innerhalb der Nutzungszonen 3a und 3b festgesetzt, dass max. 1 Wohnung nur ausnahmsweise zulässig sind für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des Planungsgebietes auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Planungsgebietes auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.3 Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche, Zweckbestimmung "Gartenland" ausgewiesenen Flächen dürfen Nebenanlagen oder Teile von Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Schuppen o.ä. bis max. 20 m³ Bruttorauminhalt erstellt werden.

8.0 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 8.1 Im Bereich der Flst.Nr. 158 ist im "Zeichnerischen Teil" eine Trafostation eingetragen.

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

- 9.1 Die im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland" ausgewiesenen Flächen sind zu erhalten, gärtnerisch zu nutzen und von jeglicher Bebauung (Ausnahme siehe Planungsrechtliche Festsetzung 7.3) und anderer Nutzungen (Lagerflächen, Stellplätze usw.) und insbesondere einer Flächenversiegelung freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO)

1.0 Zahl der notwendigen Stellplätze

- 1.1 Für zusätzlich geschaffene Wohneinheiten wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit über 60 m² 1,5 Stellplätze, Garagen oder Carports notwendig sind. Für Wohneinheiten bis 60 m² ist 1 Stellplatz, Garage oder Carport notwendig. Nicht betroffen ist der Ausbau von bestehenden Dachgeschossen, bei dem sowohl die bestehende Wand- als auch Firsthöhe erhalten bleibt .

2.0 Dachgestaltung

- 2.1.1 Als Dachart sind für das Hauptgebäude nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Walmdächer.
- 2.1.2 In der Nutzungszone 3a sind ausnahmsweise auch Sheddächer und Pultdächer zulässig.
- 2.1.3 Als Dachart sind für die Nebengebäude (wie Scheunen) nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- 2.2.1 Die Dachneigung für die Hauptgebäude in der Nutzungszone 1a wird mit 32-48° festgesetzt und muss sich der Umgebung bezüglich Gestaltung und Materialwahl anpassen.
- 2.2.2 Die Dachneigung für die Hauptgebäude in der Nutzungszone 1b wird mit 6-48° festgesetzt
- 2.3 Garagen sind mit einem Satteldach oder Pultdach auszubilden. Die Dachneigung bei Garagen muss mind. 18° betragen. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdachgaragen, wenn sie begrünt werden oder sie von ihrer Funktion her (z.B. Terrasse oder Freisitz) dem Hauptgebäude zugeordnet sind und sich in die Umgebung einfügen.
Carports mit Flachdach sind zulässig.
- 2.4.1 Als Dachgauben sind nur Schleppgauben zulässig. Andere Gaubenformen sind nur dann zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes bzw. die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt wird.
Ausnahmsweise zulässig sind Quer- oder Zwerchhäuser.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 2.4.2 Insgesamt dürfen die Gauben einer Dachseite max. die 75 % der Gesamtbreite der Dachfläche betragen. Der Abstand der Gaube zum Ortgang muss mind. 1,00 m betragen.
Der obere Ansatz der Gaube muss mind. 0,50 m unterhalb des Firstes liegen. Vorhandene Gauben, die dieser Festsetzung widersprechen, haben Bestandsschutz, auch wenn sie umgebaut bzw. angebaut werden.
- 2.4.3 Auf jeder Dachseite ist nur eine Gaubenart zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Gauben in Kombination mit Quer- oder Zwerchhäusern.
- 2.5 Als Material für die Gestaltung des Daches sind nur rote oder rotbraune Dachsteine zulässig. Schwarze Dachsteine sind nur ausnahmsweise zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Nicht von der Festsetzung betroffen sind jegliche Anlagen zur Energiegewinnung, die auf der Dachfläche ein- bzw. aufgebaut sind.
Als Material für die Eindeckung von untergeordneten Bauteilen wie Anbauten, Wintergärten und Vordächer sind Verblechungen oder Glas zulässig.

3.0 Fassade

- 3.1 Der Anstrich hat in gedeckten Farbtönen, vorzugsweise Erdfarben zu erfolgen.
- 3.2 Glasbausteine sind als Fassadenelemente nur bei Grenzbebauungen zulässig.

4.0 Werbeanlagen und Automaten

- 4.1 Werbeanlagen müssen sich im Umfang, Werkstoff und Farbe dem Charakter des Ortsbildes anpassen.
- 4.2 Werbeanlagen mit Lichtwirkungen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- 4.3 Automaten jeglicher Art bedürfen der Genehmigung, auch wenn sie in die öffentliche Fläche hineinragen.

5.0 Antennenanlage

- 5.1 Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

6.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 6.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Bereich sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (wie wassergebundene Decke, Rasenpflaster) auszubilden.
Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen anzulegen.

7.0 Einfriedigungen

- 7.1 Die max. Höhe von Einfriedigungen zur Straße bzw. zur öffentlichen Fläche beträgt 1,20 m. Höhere Einfriedigungen können verlangt bzw. zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulichen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- 7.2 Zur freien Landschaft hin sind keine Mauern zulässig.
- 7.3 Maschendrahtzäune sind zur Straße bzw. zur öffentlichen Fläche nur zulässig, wenn sie hinterpflanzt werden.

8.0 Einfügen in die umgebende Bebauung

- 8.1 Zur Beurteilung des Einfügens von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB ist im Rahmen des Bauantrages die benachbarte Bebauung sowie der Bezug zu angrenzenden Flächen (wie Straße) durch Ansichten, Schnitte und Lageplan mit Höhenangaben über N.N. u.a. darzustellen.

GEMEINSAME HINWEISE

- zum Bebauungsplan "Ortsetter Schmieheim II" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortsetter Schmieheim II" der Gemeinde Kippenheim, Ortsteil Schmieheim (Ortenaukreis)

1.0 Bestimmungen und Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis

1.1 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. Mögliche Einflüsse sind:

- Grundwasserabsenkung während der Bauzeit
- Gefahr des ständigen Grundwasserentzuges durch undichte Kanalisationsleitungen
- Gefahr des ständigen Grundwasserentzuges durch nicht dauerhaft dichte Kellergeschosse. Diese werden erfahrungsgemäß durch den nachträglichen Einbau von Dränagen und Pumpen trocken gehalten.
- Erhöhung der Schadstofffracht durch Fremdwasser in der Kanalisation
- Erhöhte Gefahr der Grundwasserverunreinigung während der Bauzeit aufgrund des Fehlens der das Grundwasser schützenden Deckschicht
- Gefahr der Schadstoffbelastung des Grundwassers durch Bodeninjektionen
- Ständige Gefahr der Grundwasserverunreinigung bei unvollständiger, unsachgemäßer Wiederherstellung der Deckschicht im Baubereich
- Gefahr durch Unfälle beim Umgang und bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Leckagen, Überfüllung von Tanks)
- Störung des GW-Abflusses (Aufstau, Umleitung)
- Verminderte Infiltration von Grundwasser in Oberflächengewässer zu Niedrigwasserzeiten infolge des Verlustes an Speichervolumen

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden.

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 Baugebietes (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.

1.2 Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Zur Förderung der GW-Neubildung sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Garagen in Straßennähe anzuordnen, um die Zufahrt möglichst gering zu halten
- nicht gewerblich genutzte Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteinen oder in Sandbett verlegtem Pflaster mit größeren Fugen befestigen
- Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung in Regentonnen sammeln

1.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen. Die Wasserversorgungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Rohrnetz im Baugebiet ist so zu bemessen, dass im Hinblick auf die zu erwartenden Bedarfsmengen auch eine Brandwassermenge von mind. 13,3 l/s aus 2 benachbarten Hydranten entnommen werden kann. An keiner Stelle des Rohrnetzes darf der Betriebsdruck hierbei 15 m WS unterschreiten. Hauptleitungen unter 100 mm Durchmesser dürfen nicht verlegt werden. Zweckmäßig wird das Baugebiet durch eine Ringleitung erschlossen.

1.4 Abwasserbeseitigung

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

1.4.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999)

(§ 1) Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauleitplanerischen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen wird.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eingang der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.

Weiter gehende Forderungen in Wasserschutz- und Quellenschutzgebietsverordnungen bleiben unberührt.

(§ 2) Anforderungen an die erlaubnisfreie Beseitigung

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert werden oder als Gemeindegebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen.
2. befestigten Grundstücksflächen mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen.
3. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen.
4. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Nr. 1 kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. § 43 Abs. 2 Satz 3 WG gilt entsprechend.

(§ 3) Erlaubnispflichtige Beseitigung

Niederschlagswasser darf im Fassungsbereich (Zone I) und in der engeren Schutzzone (Zone II) von Wasserschutz- und Quellenschutzgebieten und in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten- und altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Gleiches gilt für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.

1.5 Abfallwirtschaft

1.5.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung sowie gegebenenfalls zur Erfüllung der vorgenannten Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

1.5.2 Auffüllungen

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Planungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

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 (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. 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.

1.6 Bodenschutz

1.6.1 Umgang mit dem Boden

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

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

1.7 Altlasten, Altstandorte, Bodenbelastungen

1.7.1 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

- 1.7.2 Im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurden im Bereich des Planungsgebietes "Ortsetter Schmieheim II" fünf Altlastenverdachtsflächen erhoben:

Altstandort "Ehem. Drahtflecht- und Siebfabrik", Schloßstr. 28, Flst.Nr. 137, Obj.Nr. 02918

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 18. Februar 1997 auf Beweisniveau "BN 0" hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" in Ausscheiden und Archivieren nach Historischer Erhebung eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird als solche im "Altlastenatals" dokumentiert (archiviert). Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden kann.

Altstandort "Ehem. Bau- und Möbelschreinerei", Dorfstr. 40, Flst.Nr. 15/1, Obj.Nr. 02916

Altstandort "Ehem. Fußbodenbau", Schloßstr. 31, Flst.Nr. 151/2, Obj.Nr. 02919

Altstandort "Ehem. Werksteuergwerkstatt", Schloßstr. 34, Flst.Nr. 140, Obj.Nr. 02920

Altstandort "Ehem. Eigenbedarfstankstelle", Schloßstr. 64, Flst.Nr. 160, Obj.Nr. 02922

Die vier Altstandorte wurden auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 18. Februar 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau "BN 0" hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Auf den Flächen können dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein.

Die entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 18.04.2002 aufgeführten Flächen Flst.Nrn. 15/1, 151/2, 140 und 160 wurden im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Es wurde festgestellt, dass aufgrund des Charakters des Bebauungsplanes, der in den betroffenen Bereichen keine wesentliche über den Bestand hinausgehende Bebauung zulässt, zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weitergehende Untersuchung erforderlich ist.

Sollten allerdings Um- bzw. Neubaumaßnahmen in den betreffenden Bereichen vorgenommen werden, so müssen die ggf. notwendigen Untersuchungen in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis durchgeführt werden.

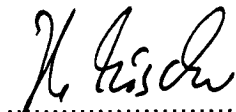
2.0 Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

- 2.1 Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0 zu melden.
- 2.2 Die vom Landesdenkmalamt im Rahmen der Anhörung Träger Öffentlicher Belange für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsetter Schmieheim II" mitgeteilten Kulturdenkmale sind im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt und im folgenden aufgeführt:
Dorfstr. 28, Dorfstr. 36, Dorfstr. 40, Dorfstr. 46, Schloss, Schloßstr. 3, Schloßstr. 5, Schloßstr. 7, Schloßstr. 9, Brunnen vor Schloßstr. 24, Schloßstr. 64, Schützenstr. 10, Schützenstr. 12

Freiburg, den 30.04.2001
gändert 30.10.2001
26.11.2001
15.02.2002
22.07.2002
21.10.2002

22. Okt. 2002
Kippenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG



Planer



Mathis, Bürgermeister