

## Bebauungsplan MAUERFELD-OST, 3. ÄNDERUNG

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 0. Abgrenzungen



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

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



- 1.1 Fläche für den Gemeinbedarf, gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- 1.1.1 In der Fläche für Gemeinbedarf sind nur Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung Schule dienen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- 0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16 (2) Nr. 1, 17 und 19 BauNVO



- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2)

Zur Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO

II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 23 (1 und 3) BauNVO

--- Baugrenze

### **4. Nachrichtliche Übernahme von Überschwemmungsgebieten § 9 (6a) BauGB**

- 4.1 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
- 4.2 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sind mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG untersagt. Eine Ausnahmegenehmigung für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt sind.
- 4.3 Der Bezugszeitpunkt für „zeitgleicher Rückhalterausgleich“ ist der Bebauungszeitpunkt. Die Baufreigabe darf erst nach Realisierung des Rückhalterausgleichs erfolgen. Ein durch z.B. Gebäudeabriss entstehendes Volumen ist nur dann anrechenbar, wenn dieses in einem klaren Verfahrenszusammenhang mit dem Neubau steht.

Die für den Rückhalterausgleich notwendigen Flächen sind in den betroffenen Bauleitplänen auf der Basis des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als „Fläche, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind“ (Flächennutzungsplan) bzw. auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich festzusetzen und als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ100)“ zu kennzeichnen oder in einer anderen Form (z.B. Städtebaulicher Vertrag) öffentlich-rechtlich zu sichern.

## **5. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (6) BauGB**

### **5.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Altlasten:

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/-verdachtsflächen vor. Werden bei 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. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz:

Aufgrund von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten verfügen die Böden entlang der Schutter über erhöhte Bleigehalte. Schädliche Bodenveränderungen nach § 9 Abs. 1 BodSchV können für das Bebauungsplangebiet jedoch ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Verwertung von überschüssig anfallendem Erdaushub auf offene, durchwurzelbare Bodenflächen gibt § 12 Abs. 2 BBodSchV vor, dass am Ort des Auf- und Einbringens die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden darf.

Auflagen zur Verwertung/Beseitigung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Erdaushubes:

- 1.1 Der bei Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes „Mauerfeld-Ost“ überschüssig anfallende Erdaushub, darf aufgrund des generellen Verdachtes auf bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhte Bleigehalte auf Bodenflächen außerhalb des Bebauungsgebietes nur dann verwertet werden, wenn durch Bodenuntersuchungen sichergestellt ist, dass der Boden am Ort des Aufbringens über gleich hohe oder höhere Bleigehalte verfügt (Verschlechterungsgebot). Daher ist vor Durchführung bzw. Erstellung innerhalb des Bebauungsplangebietes geplanter Baumaßnahmen zu klären, ob der anfallende Erdaushub innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes schadlos verwertet werden kann, bzw. schadlos beseitigt werden muss.
- 1.2 Ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen darf anfallender Erdaushub nur im Bebauungsgebiet selbst verwertet, oder auf der, für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen, kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, beseitigt werden.
- 1.3 Die unter Punkt 1.1 und 1.2 genannten Auflagen gelten nicht für Erdaushubmaterial, das erhöhte Schadstoffgehalte aufweist, die nicht auf ehemalige Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten zurückzuführen sind (z.B. Kontaminationen mit organischen Schadstoffen aus Altlastenflächen oder Schadensfällen).

Für die Verwertung bzw. Entsorgung derartigen Bodenmaterials sind gesonderte Auflagen und Hinweise des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beachten.

- 1.4 Eine anderweitige Verwertung bzw. Beseitigung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- 1.5 Wird Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet „Mauerfeld-Ost“ auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, beseitigt, sind nach vollzogener Ablagerung dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch den verantwortlichen Bauleiter zur Endkontrolle un- aufgefordert die entsprechenden Abnahmescheine des Deponiewartes der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ vorzu- legen.
- 1.6 Für die Beseitigung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ darf der Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet „Mauerfeld-Ost“ nicht mit Abfällen, die nicht Erdaushub sind (Bauschutt, Straßenauf- bruch, Abbruchmaterialien etc.), oder anderen bergbaufremden Stoffe (Mineralöle, leichtflüchtige organische Schadstoffe etc.) verunreinigt sein. Deshalb hat der verantwortliche Bauleiter bei Ausbau sowie bei der eventuell notwendigen Zwischenlagerung des Erdaushubmaterials Vorkehrungen zu treffen, um derartige Verunreinigungen zu vermeiden.

## **5.2** Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungs- präsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenver- färbungen u.Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Doku- mentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräu- men.

## **5.3** Bauschutzbereich für Flugverkehr gemäß § 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrs- gesetz (LuftVG)

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Ver- kehrslandeplatzes und Frachtsonderflughafens Lahr.

Gemäß § 13 LuftVG wird eine max. Bauhöhe von 199,6 m über NN fest- gesetzt. Nur bei Überschreitung der vorgenannten maximalen Bauhöhe sind Bauanträge dem Regierungspräsidium Freiburg – zivile Luftfahrtbe- hörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs.2 Satz 4 LuftVG).

Hingewiesen wird darauf, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mind. 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer beim Regierungspräsidium Freiburg zu beantragen. Ein Merkblatt ist den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

Gegen die Aufstellung und den Betrieb von Baukränen mit einer Gesamthöhe bis 230 m über NN (inklusive Ausleger) werden keine Bedenken erhoben, wenn diese mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gemäß der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen" vom 02.09.2004 versehen werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Betreiber des Flughafens, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

#### **5.4** Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

##### Geotechnik

Mit einem kleinräumigen deutlichen 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **5.5** Deutsche Bahn AG

Gegenüber der DB Netz AG werden keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (vgl. BVerwG NVwz-RR 2002, 178) bzw. bei einem gestuften Planungsvorgang zum Zeitpunkt der raumordnerischen Bestätigung der Trassenführung (vgl. BVerwG NVwZ 2003 207,208) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.