



**GEMEINDE SASBACH**  
Ortenaukreis

**Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung  
und Erweiterung des Bebauungsplans**

**"Industriegebiet Sasbach-West II"**

Bauplanungsrechtlicher Teil

I. **Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- 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 Investitionserleichterungs- 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 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

planungsrechtl. Fristen

1. + 2. Änderung

## II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

##### a) Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) (§ 9 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe der chemischen Grundstoffherzeugung
- Betriebe zur Verarbeitung und Beseitigung tierischer Abfälle
- Einzelhandel mit Waren aller Art, insbesondere Lebensmittel
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind außerdem nach § 1 Nr. 5 BauNVO die unter lfd. Nr. 1-78 (Abstandsklassen I-IV) der Abstandsliste NW zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1998 aufgeführten Betriebsarten. (siehe hierzu Ziffer V)

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

##### a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

##### b) Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 6,0 festgelegt.

### II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 + § 18 BauNVO)

Die Höhe für bauliche Anlagen ist auf maximal 22 m begrenzt. Die Höhe wird straßenseitig Mitte der baulichen Anlage von Oberkante Straßenbelag der Erschließungsstraße bis zur Höhenlage der obersten Begrenzungskante – bei einem Flachdach die Attika - gemessen.

Es wird keine Sockelhöhe festgesetzt.

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

- a) Für die Grundstücke östlich der Planstraße 2b und 3 gilt die abweichende Bauweise (a1):

Die abweichende Bauweise (a1) unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

- b) Für die Grundstücke westlich der Erschließungsstraße 2b und 3 gilt die abweichende Bauweise (a2):

Die abweichende Bauweise (a2) unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt. Zudem ist eine Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Grünstreifen entlang der L87a zulässig.

### II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

### II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- II.5.2 Garagen dürfen ausschließlich in den durch Baugrenzen ausgewiesenen, bebaubaren Flächen erstellt werden.

- II.5.3 Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Gle – Flächen und im 7 bzw. 8 m breiten Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen zugelassen. Im 10 m breiten privaten Grünstreifen südlich der Erschließungsstraße 2a, in der der offene Graben geführt wird, sind Stellplätze unzulässig.

### II.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 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.



II.7 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II.7.1 Von der L 87a sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil Ein- und Ausfahrten zu den gewerblichen Bauflächen nicht zulässig.

II.7.2 Zufahrten und Zugänge in das eingeschränkte Industriegebiet sind nur über die im zeichnerischen Teil eingezeichnete Erschließungsstraße zulässig.

II.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

An der Gabelung der Planstrassen 2a, b und 3 ist im zeichnerischen Teil eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation für das Elektrizitätswerk ausgewiesen.

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

II.9.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.9.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.10 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstrassen sind Zufahrten und Zugänge zulässig.

*Hinweis:*

Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf diesen Flächen wird unter Ziffer II.5.3 geregelt.

II.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Öffentliche Grünfläche (G 1)*

II.11.1 Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete öffentliche Grünfläche G 1 ist zu 50 % als Wiese zu begrünen und zu 50 % mit Laubbäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen, zu pflegen und zu entwickeln (siehe hierzu Pflanzliste unter Ziffer IV.). Die zwischen den Gehölzgruppen liegenden Flächen sind durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der erste Schnitt muss nach dem 15. Juni, der zweite Schnitt im September erfolgen.

II.11.2 In einem 8 m breiten Streifen entlang der Planstrasse 2 a sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil große Laubbäume (*Tilia cordata*) im Abstand von 20 m zu pflanzen.

II.11.3 Der Graben auf der öffentlichen Grünfläche G 1 ist naturnah zu entwickeln.

II.12 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Gewässerrandstreifen*

II.12.1 Entlang dem Bachlauf (Fuchsgraben - Kältebächel) ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

*Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 87a*

II.12.2 Entlang der Landesstraße L 87a muss ein Schutzstreifen mit einer Breite von 19 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Hierzu gehören insbesondere Werbeanlagen. Der Mindestabstand von Stellplätzen muss 15 m betragen. Der Abstand wird jeweils vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

Die hier neu zu pflanzenden Laubbäume müssen einen Mindestabstand von 6.50 m zum Fahrbahnrand der Landesstrasse aufweisen.



II.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*Private Grundstücksflächen*

- II.13.1 Pro 500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (Grundfläche Gebäude, versiegelte Geh-, Fahr- und Lagerflächen) ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der unter Ziffer VI. Pflanzliste genannten Arten nach freier Standortwahl zu pflanzen. Die Baumscheibe muss jeweils eine Mindestgröße von 16 m<sup>2</sup> aufweisen und ist vor Überfahren zu sichern.

*Private Grünflächen (P 1)*

- II.13.2 In den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen P1 entlang der Planstraße 1 und der Planstraße 2a (nördliche Straßenseite) sind Laubbäume der Pflanzenliste gemäß des Grünordnungsplanes (Pflanzliste unter Ziffer IV.) zu pflanzen. Mindeststammumfang: 16 cm. Die Baumscheibe muss jeweils eine Mindestgröße von 16 m<sup>2</sup> aufweisen.

*Hinweis:*

Die Pflanzstandorte können entsprechend den Erfordernissen, die sich bei der Einrichtung der Einfahrten ergeben, verschoben werden.

*Private Grünflächen (P 2)*

- II.13.3 Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen P 2 entlang der Planstraßen 2a (südliche Straßenseite), 2b und 3 sowie am südlichen Gebietsrand sind zu 80 % zu begrünen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Begrünung muss zu 50% als Wiese und zu 50 % mit Gehölzen erfolgen. Es sind hierbei Laubbäume (Mindeststammumfang: 18 cm) und Sträucher, der in der Pflanzliste unter Ziffer IV. genannten Gehölzarten zu pflanzen. Die Strauchgehölze sind in mehrreihigen Gruppen anzuordnen, die dazwischenliegenden Flächen müssen eingesät und 2 mal im Jahr gemäht werden. Die Pflanzung der Laubbäume (*Tilia cordata*) muss im Abstand von 20 m erfolgen. Die Pflanzstandorte der Laubbäume sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

*Hinweis:*

Die Pflanzstandorte können entsprechend den Erfordernissen, die sich bei der Einrichtung der Einfahrten ergeben, verschoben werden.

- II.13.4 Der im zeichnerischen Teil dargestellte geplante Graben entlang der Planstraße 2a (südliche Straßenseite) ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Zufahrten über den Graben sind zulässig, sofern ein ausreichend dimensionierter Durchlass hergestellt wird.

*Private Grünflächen (P 3)*

- II.13.5 Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche P 3 am nördlichen Gebietsrand ist in einem 5 m breiten Streifen mit Laubbäumen und Sträuchern, der in der Pflanzliste unter Ziffer IV. genannten Gehölzarten, dicht zu bepflanzen, zu pflegen und zu entwickeln.

*Private Grünflächen (P 4)*

- II.13.6 Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen P 4 entlang des landwirtschaftlichen Weges am östlichen Gebietsrand sind in einem 6 m breiten Streifen mit Laubbäumen und Sträuchern, der in der Pflanzliste unter Ziffer IV. genannten Gehölzarten, dicht zu bepflanzen, zu pflegen und zu entwickeln.

*Öffentlicher Grünstreifen G 2*

- II.13.7 Der im zeichnerischen Teil ausgewiesene öffentliche Pflanzstreifen G 2 ist mit Laubbäumen und Sträuchern der in der Pflanzliste unter Ziffer IV. genannten Arten dicht zu bepflanzen, zupflegen und zu entwickeln. (siehe Punkt auch II.10.2)

*PKW-Stellplätze*

- II.13.8 PKW-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Bäumen I. Ordnung zu bepflanzen. Die Baumscheiben müssen jeweils eine Mindestfläche 6 m<sup>2</sup> betragen und sind vor Überfahrt zu schützen. Pro 5 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der in der Pflanzliste unter Ziffer IV. aufgeführten Arten zu pflanzen.  
Mindeststammumfang: 18 cm.

*Pflanzstreifen entlang von Grundstücksgrenzen*

- II.13.9 Entlang der künftigen Grundstücksgrenzen ist jeweils ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 3 m mit Gehölzen der in der Pflanzliste unter Ziffer IV. genannten Arten zu pflanzen.

- II.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

*Gewässerrandstreifen*

- II.14.1 Bestehende Gehölze im Gewässerrandstreifen sind zu erhalten und zu entwickeln.

*Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher*

- II.14.2 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.
- II.14.3 Im Gebiet dürfen ausschließlich heimische Gehölzarten gepflanzt werden. (siehe hierzu Pflanzliste unter Ziffer IV.)



II.15 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen II.11, II.13 und II.14 innerhalb des Planungsgebietes, die bauordnungsrechtliche Festsetzung II.2 und II.5 innerhalb des Planungsgebietes sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen. Der Umfang der Ersatzmaßnahme ist im beigefügten Grünordnungsplan unter 6.2 definiert. Diese Vorgaben aus dem Grünordnungsplan sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf den Grünordnungsplan wird verwiesen.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

III.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

III.1.1 Grundwasser

Das Geländeniveau liegt auf ca. 136 m + NN. Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet beträgt ca. ~134,30 m + NN. Der höchste bisher beobachtete Grundwasserstand liegt bei ca. 135,80 m + NN. Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes wird das gesamte Gelände um ca. 1 m aufgefüllt.

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 Fundamentoberkanten 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.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind Beeinträchtigungen des Grundwassers bis zu dem Niveau von ca. 100 m+NN nicht zu erwarten. Unterhalb des angegebenen Niveaus sind Beeinträchtigungen des Grundwassers wegen Stockwerksverbindungen möglich. Eine durchgehende Ringraumabdichtung ist erforderlich.

### III.1.2 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

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.

### III.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.



Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Vgl. hierzu III.1.4 Altlasten.

#### III.1.4 Altlasten

Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2073 befindet sich ein Bomberabsturzkrater. Sollten bei den Erschließungsmaßnahmen Altlasten auf diesem Grundstück aufgefunden werden, ist ein Gutachter beizuziehen. Beim Auffinden von Bauschutt ist dies nicht erforderlich. Der Bauschutt ist jedoch, soweit erforderlich, auf die Deponie abzufahren. Danach muss ein kurzer Abschlussbericht an das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abgegeben werden.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### III.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 Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
- Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. 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 und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.



### 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.

### III.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

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

### III.3 Geotechnik

Als Baugrund stehen Auensedimente unbekannter Mächtigkeit an, die örtlich setzungsempfindlich sein können. Tiefer folgen tragfähige Schotter. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser und dergleichen) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

#### IV. Pflanzliste

##### A Gehölzarten zur Pflanzung auf den privaten Grünflächen

###### Baumarten

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

###### Straucharten

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	giftig!
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	giftig!
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	giftig!
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	giftig

##### B Gehölzarten zur Begrünung von PKW-Stellplätzen

<i>Fraxinus excelsior</i>		Esche
<i>Quercus petraea</i>		Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>		Winterlinde
<i>Acer campestre</i>	> 5 m	Feldahorn
<i>Corylus avellana</i>	> 5 m	Hasel
<i>Sorbus torminalis</i>	> 5 m	Elsbeere

##### C Gehölzarten zur Begrünung des 5 m-Streifens entlang des Fuchsgrabens

<i>Alnus glutinosa</i>		Schwarzerle
<i>Cornus sanguinea</i>		Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>		Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>		Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>		Kreuzdorn
<i>Viburnum opulus</i>		Gemeiner Schneeball

giftig!

giftig!

giftig!

giftig!

**D Gehölzarten zur Begrünung der 10 m-Eingrünungsstreifen**

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

**E Gehölzarten zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen**

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	giftig!
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	giftig!
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	giftig!
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	giftig!



## V. Abstandsliste

Abstandsliste NW zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1998

Abstandsliste		Anhang 1
<b>Abstandsklasse I Abstand 1500 m</b>		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation, insbesondere von Steinkohle, Braunkohle, Holz, Torf oder Pech (z.B. Kokereien, Gaswerke und Schwelereien), ausgenommen Holzkohlenmeiler
3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
5	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
<b>Abstandsklasse II Abstand 1000 m</b>		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
6	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
7	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von einer Tonne oder mehr je Stunde im Freien (*)
8	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen und Sintern von Erzen
9	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
10	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 26 und 46)
11	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Container) (*)
12	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
13	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
14	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
15	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
16	4.1h (1)	zur Herstellung von Kunststoffen oder Chemiefasern
17	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten



18	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörper Teile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
19	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
20	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)
21	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
<b>Abstandsklasse III Abstand 700 m</b>		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
22	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
23	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
24	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
25	2.4 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
26	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 10 und 46)
27	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall • Vakuum-Schmelzanlagen, • Schmelzanlagen für Gußlegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, • Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind • Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und • Schwallötbäder (s. auch lfd. Nm. 92 und 156)
28	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salzen
29	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
30	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
31	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
33	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
34	8.8 (1)	Anlagen zur chemischen Behandlung von besonders überwachungsbedürftigen oder überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden
35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
36	-	Automobil- u. Motorradfabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
<b>Abstandsklasse IV Abstand 500 m</b>		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
37	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen




		gen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
38	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 m <sup>3</sup> oder mehr je Stunde
39	1.8 (2)	Elektromspspannanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektromspspannanlagen (*)
40	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
41	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
42	2.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
43	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
44	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement, auch soweit die Einsatzstoffe lediglich trocken gemischt werden
45	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde
46	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen. Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteile je Monat (s. auch lfd. Nrn. 10 und 26)
47	3.6 (1+2)	Anlagen zum Walzen von Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 Millimeter (*)
48	3.11 (1+2)	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (*)
49	3.14 (1+2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr
50	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
51	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
52	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
53	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
54	4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
55	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
56	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z.B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
57	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 3 t oder mehr je Stunde
58	5.1 (1)	Anlagen zum Beschichten; Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden, b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorcin- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 25 kg oder mehr je Stunde beträgt, oder c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln oder



		mehr je Stunde, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen
59	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
60	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
61	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51.000 Hennenplätzen, b) 102.000 Junghennenplätzen, c) 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 51.000 Truthühnermastplätzen, e) 1.900 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), g) 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 5.400 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht) i) 700 Mastkälberplätzen oder mehr, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
62	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
63	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
64	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in • Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4000 kg Fleisch verarbeitet werden, und • Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfaßt werden
65	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
66	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr (*)
67	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
68	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
69	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
70	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen, flüssigen oder in Behältern gefaßten gasförmigen Stoffen oder Gegenständen durch thermische Verfahren, wie Ver- oder Entgasung, Verbrennung oder eine Kombination dieser Verfahren
71	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
72	8.5 (1)	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von mehr als 10 Tonnen je Stunde (Kompostwerke)
73	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt: für nur sa-

		sonal genutzte Getreideannahmestellen tritt die Genehmigungspflicht erst bei einer Umschlagleistung von 400 t oder mehr je Tag ein
74	9.36 (2)	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2500 m <sup>3</sup> oder mehr
75	-	Oberirdische Deponien für besonders überwachungsbedürftige Abfälle i. S. der Technischen Anleitung Abfall, <u>Teil 1</u>
76	-	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EGW
77	-	Autokinos (*)
78	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)

Genehmigungs-  
 Anträge  
 im Hinblick auf die Verbindung mit  
 § 1 der S. DVO der Landesplanung  
 vom 2. Juli 2003  
 VERBAND DEUTSCHER  
 FREIEN ARCHITECTEN  
 -SABACH-



Offenburg /

Ausgefertigt:  
 Sasbach, den 17. FEB. 2003

GmbH  
**weissenrieder**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 und Stadtplanung  
 Im Seewinkel 14  
 77652 Offenburg



*Stern*

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

*Wolfgang Reinholz*

.....  
 Wolfgang Reinholz  
 Bürgermeister





**Bebauungsplan** genehmigt  
**Änderungsplan**  
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung  
Offenburg, den 22. JULI 2003



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

*[Handwritten signature]*

0000 000 000

