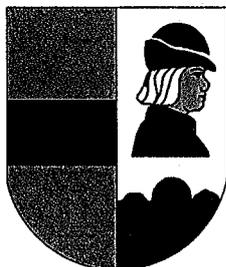


Stand: 27.02.2012

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Berghaupten**

**Bebauungsplan und örtliche  
Bauvorschriften "Röschbünd III",  
1. Änderung und Erweiterung**

**Textteil**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Satzung

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Röschbünd III“

Der Gemeinderat der Gemeinde Berghaupten hat am 05.03.2012 den Bebauungsplan „Röschbünd III“, 1. Änderung und Erweiterung sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Röschbünd III“, 1. Änderung und Erweiterung unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358),
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793).

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 27.02.2012 maßgebend.

### § 2

#### Bestandteile

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus:
    - a) dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil vom 27.02.2012 (Anlage Nr. 1)
    - b) dem Textteil – planungsrechtliche Festsetzungen vom 27.02.2012 (Anlage Nr. 2)
  2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:
    - a) dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil vom 27.02.2012 (Anlage Nr. 1)
    - b) dem Textteil – örtliche Bauvorschriften vom 27.02.2012 (Anlage Nr. 2)
- Beigefügt sind:
3. Die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht vom 27.02.2012 (Anlage Nr. 3)
  4. Die zusammenfassende Erklärung vom 27.02.2012 (Anlage Nr. 4)

5. Die artenschutzrechtliche Beurteilung, Klink, Büro für Landschaftsökologie, Freiburg-Opfingen vom **12. APRIL 2011** (Anlage Nr. 5)
6. Die schalltechnische Untersuchung zum dreistufigen Ausbau der Bundesstraße 33 zwischen der Nordumgehung Gengenbach und der AS Gengenbach-Süd, RS Ingenieure, Achern vom 30.12.2009 (Anlage Nr. 6)

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

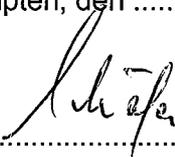
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Röschbünd III“, festgesetzt durch Satzungsbeschluss vom 15.06.2006 (Amtsblatt der Gemeinde Berghaupten vom 23.06.2006), außer Kraft.

Berghaupten, den **20. MÄRZ 2012**

  
.....  
Jürgen Schäfer  
Bürgermeister

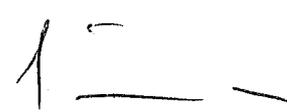


~~Bebauungsplan~~ genehmigt  
Änderungsplan  
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **23. APR. 2012**



LANDRATSAMT  
ORTENAU-KREIS  
- Baurechtsbehörde -



# **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung**

### **1.1.1 Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 BauNVO)**

#### **Zulässig sind**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **Nicht zulässig sind**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anhang 1); hiervon ausgenommen sind Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben bzw. Gewerbebetrieben, die vor Ort produzieren, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind; die Verkaufsfläche darf maximal 400 m<sup>2</sup> betragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter („Betriebswohnungen“),
- Vergnügungsstätten.

### **1.1.2 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)**

#### **Zulässig sind**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **Nicht zulässig sind**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anhang 1); hiervon ausgenommen sind Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben bzw. Gewerbebetrieben, die vor Ort produzieren, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind; die Verkaufsfläche darf maximal 400 m<sup>2</sup> betragen,
- Vergnügungsstätten.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

### **1.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

### **1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe bestimmt.

#### **Wandhöhe**

Die Wandhöhe darf maximal 8,0 m betragen. Sie wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse im Endausbau und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

#### **Firsthöhe**

Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m betragen. Sie wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse im Endausbau bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Bei einem Flachdach gilt diese maximale Firsthöhe für die Höhenlage der Attika.

#### **Eckgrundstücke**

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

### **1.2.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Unterkante von Kellergeschossen darf die Höhe von 167,00 m+NN nicht unterschreiten.

## **1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

### **1.3.1 Abweichende Bauweise**

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offen, jedoch Gebäudelänge mit mehr als 50 m zulässig (siehe Planeintrag).

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **1.4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

## **1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### **1.5.1 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze**

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB)**

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

## **1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **1.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Siehe Planeintrag

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien hat darstellenden Charakter und ist nicht verbindlich.

## **1.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

### **1.8.1 Trafostation**

Siehe Planeintrag.

## **1.9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **1.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen**

### **1.10.1 Regenrückhaltebecken**

Siehe Planeintrag.

## **1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

## **1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die durch Planeintrag für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen dem Leitungsträger. Auf den für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind eine bauliche Nutzung und Baumpflanzungen nicht zulässig.

Die für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen können an die tatsächliche Lage der zukünftigen Grundstücksgrenze angepasst und zu diesem Zweck entsprechend verschoben werden. Die durch Planeintrag festgesetzte Breite von 2,50 m Breite ist einzuhalten.

## **1.13 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.13.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Die im Bebauungsplan zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ausgewiesenen nicht überbaubaren privaten Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten vom Eigentümer gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.
- Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.13.2 Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Die Grünfläche entlang dem Fuß-/Radweg und dem Baugrundstück wird als Verkehrsgrün ausgewiesen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Die Grünflächen entlang dem Wirtschaftsweg südwestlich der B 33 (zwischen Wirtschaftsweg und Baugebiet) werden als Verkehrsgrün ausgewiesen. Sie sind gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

### **1.13.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **1.13.3.1 Öffentliche Grünfläche / Ortsrandeingrünung**

Die öffentliche Grünfläche am nordwestlichen Planungsrand ist als Streuobstwiese zu gestalten.

Es sind ca. 25 Obstbaumhochstämme (vorwiegend Apfelbäume) in unregelmäßigem Abstand zu pflanzen.

Es sind heimische, lokaltypische Sorten zu verwenden.

Die Obstbäume sind artgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Im Bereich der Obstbaumwiesen ist die Ausbringung von chem.-synthetischen Pflanzenschutzmitteln (PSM) untersagt. Die Behandlung mit biologischem PSM ist zulässig, durch Abdrift können Geruchsemissionen entstehen.

Unter den Obstbäumen ist eine Wiese anzulegen, Mahd max. zweimal/Jahr. Eine organische Düngung der Bäume ist zulässig.

#### **1.13.3.2 Versiegelung**

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen für Pkw und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) und ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2002) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

#### 1.13.3.3 *Straßenbeleuchtung*

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder deren Weiterentwicklung zu verwenden.

#### 1.13.3.4 *Dacheindeckung*

Nicht zulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

### **1.13.4 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### 1.13.4.1 *Allgemeiner Hinweis*

Alle zu pflanzenden Bäume und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Alle Pflanzgebote sind ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfüllen und dauerhaft zu unterhalten.

- Auf den privaten Grundstücken ist entlang den Erschließungsstraßen sowie entlang dem Fuß- und Radweg und dem Wirtschaftsweg (siehe Planeintrag) je 20 m Straßenfront bzw. Wegfront ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (StU 20 – 25, siehe Artenliste im Anhang). Im Kronenbereich ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten.
- Auf den privaten Grundstücken entlang dem westlichen Wirtschaftsweg (nordwestlicher Abschnitt) ist gemäß Planeintrag eine zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen (siehe Pflanzenliste im Anhang).  
Qualität: 2 x v. Sträucher - 2 Stück/m<sup>2</sup>.
- In den öffentlichen Grünflächen (Verkehrsrgrün) entlang dem Wirtschaftsweg südwestlich der B 33 ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen (siehe Pflanzenliste im Anhang).  
Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 2 Stück/m<sup>2</sup>

Ferner sind in diesem Bereich hochstämmige Laubbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen (StU der Bäume 20 – 25, siehe Artenliste im Anhang) und dauerhaft zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen sind Bäume der gleichen Art zu verwenden.

- Im Bereich der Fläche zur Regenrückhaltung von Niederschlagswasser sind heimische Sträucher/Gehölzgruppen und hochstämmige Einzelbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen (StU der Bäume 20 - 25, Qualität der Sträucher 2 x v. Str. - siehe Artenliste im Anhang). Die Restflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu erhalten (Mahd max. 2 x/Jahr).  
Der sickerfeuchte Bereich ist extensiv zu pflegen (Mahd max. 1 – 2 x / Jahr).  
Eine Düngung ist unzulässig.

Das Mähgut ist generell abzuräumen.

#### **1.13.4.2 Eingrünung von Stellplätzen**

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zwei Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen.

Gleiches gilt für Standflächen für Müllbehälter. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

#### **1.13.5 Sonstige Festsetzungen**

##### **1.13.5.1 Fassadenbegrünung**

Die Außenwandflächen ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dieses gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Anstelle der Kletterpflanzen können auch Gehölzpflanzungen entlang der Fassade gepflanzt werden.

##### **1.13.5.2 Stellplatzbegrünung**

Auf privaten Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m<sup>2</sup> anzulegen und zu bepflanzen.

#### **1.13.6 Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes**

Die ökologischen Verbesserungsmaßnahmen am Waldsee sowie die Aufforstung einer ehemaligen Sturmwurflläche im Gemeindewald der Gemeinde Berghaupten werden Baugrundstücken des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet. Hiervon ausgenommen sind die im Plangebiet befindlichen Straßengrundstücke.

#### **1.13.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt den Baugrundstücken des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe), zugeordnet.

#### **1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

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.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Dachgestaltung**

Zulässig ist eine Dachneigung bis maximal 30°.

Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig. Nicht zulässig gemäß Festsetzung Ziffer 1.14.3.4 sind nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

Hiervon ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

#### **2.2.1 Fassadenwerbung**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 2,75 m x 3,75 m (Euro-Format) nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Wandhöhe nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind fluoreszierende, blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Laufschrift sowie „Sky-Beamer“ („Disco-Strahler“).

#### **2.2.2 Dachwerbung**

Das Anbringen von Werbeanlagen auf und über der Dachfläche ist nicht zulässig.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **2.3.1 Freiflächen**

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

### **2.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren.

### **2.3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind aus folgenden Materialien bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante zulässig: Holz, Metallprofile, Maschendraht oder als Hecken.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die Höhe der Sockelmauern ist auf maximal 0,50 m begrenzt.

Zäune sind gegen den öffentlichen Straßenraum und die freie Landschaft durch einheimische Gehölze oder durch Kletterpflanzen einzugrünen.

Lager- und Abstellplätze sind nach außen durch eine geschlossene Bepflanzung oder undurchsichtige Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1,80 m abzusichern.

## **2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

### **2.4.1 Versickerung**

Das Regenwasser der Dachflächen muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden. Die Flächen- oder Muldenversickerung muss über die bewachsene Bodenzone von  $\geq 30$  cm erfolgen und nach den Vorgaben des Arbeitsblattes 'DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) geplant und ausgebaut werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Ortenaukreis.

*Hinweis: Die ab etwa 1,0 m Tiefe unter bestehender Geländeoberkante anstehenden Kinzigtschotter sind mit kf-Werten von  $2-4 \times 10^{-4}$  zur Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich gut geeignet.*

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Altlasten**

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.

#### **3.2 Bodenfunde**

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Das Regierungspräsidium ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

#### **3.3 Baugrunduntersuchung**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.5 Nachbarschutz**

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

#### **3.4 Grundwasser**

Wer auf das Grundwasser einwirkt oder es nutzen möchte, braucht hierfür eine **wasserrechtliche Erlaubnis** (§§ 2, 3 und 7 des Wasserhaushaltsgesetzes). Maßnahmen, die in das Grundwasser einbinden (z. B. Gründungskörper, Grundwassererkundungspegel) sind ebenso wie das unerwartete Erschließen von Grundwasser gemäß § 37 des Wassergesetzes der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) anzuzeigen.

Zu den **erlaubnispflichtigen Tatbeständen** gehören z. B. die Errichtung von Gebäuden im Grundwasserbereich, die Nutzung des Grundwassers für die öffentliche Wasserversorgung, die Errichtung von Grundwasserbrunnen für private oder gewerbliche Zwecke aber auch die Versickerung von Stoffen in das Grundwasser. Erlaubnisfrei ist unter bestimmten Voraussetzungen die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, z. B. von privaten (nicht gewerblichen!) Dach- und Hofflächen.

Informationen über die nach Wasserrecht und Bergrecht erforderlichen Anzeige- und Genehmigungsverfahren beim Bau von **Erdwärmesonden** sind im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ zusammengefasst (Umweltministerium Baden-Württemberg, 4. Auflage, 2005, Stuttgart). Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG); [http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Fachbereiche/geothermie/is\\_geothermie](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Fachbereiche/geothermie/is_geothermie)

20. MÄRZ 2012

Berghaupten, den .....

Lauf, 08.03.2012 Kr/Zim-la/kre



Jürgen Schäfer  
Bürgermeister

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser

### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Berghaupten vom 05.03.2012 übereinstimmen.

20. MÄRZ 2012

Berghaupten, den .....



Jürgen Schäfer  
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt  
Änderungsplan  
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit  
§ 1 Abs. 2. DVO der Landesplanung

Offen u. g. den 23. APR. 2012



LANDRATSAMT  
ORTENAU-KREIS  
- Baurechtsbehörde -

## Anhang 1

### Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Drogeriewaren, Kosmetik, Haushaltswaren
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, außer Sportgroßgeräte
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

## Anhang 2

### Pflanzenliste

#### I. Bäume

##### MITTELGROBE/GROBE BÄUME

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pl., in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche (schmalkronig)
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus excelsior ‚Westhof's Glorie‘	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata ‚Erecta‘	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde

##### KLEINE BÄUME

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides, in Sorten	Spitzahorn
Pyrus communis ‚Chanticleer‘	Stadtbirne

##### OBSTBÄUME

Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zu verwenden.

Apfel:	Bohnapfel, Brettacher, Boskopp, Goldparmäne, Jakob Fischer
Birne:	Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne
Pflaumen und Zwetschgen:	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Nancymirabelle
Kirsche:	Burlat, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel, Frühe rote Meckenheimer, Dolleseppler
Nussbaum	

## **II. Sträucher**

### *HEIMISCHE STRÄUCHER UND HEISTER*

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

## **III. Kletterpflanzen**

Clematis – Sorten	Waldrebe
Hedera helix*	Efeu
Lonicera – Sorten*	Geißblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus – Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis *	Glyzine

---

\* giftige Gehölze

