



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN

„SÜD“
Änderung 17

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.0	Außerkraftsetzung bisheriger Bauvorschriften	4
1.1	Bindung an den Durchführungsvertrag	4
1.2	Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	4
1.3	Art der baulichen Nutzung	4
1.4	Maß der baulichen Nutzung	5
1.5	Bauweise	5
1.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.7	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
1.8	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
1.9	Verkehrsflächen	6
1.10	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	6
1.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
1.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
1.13	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
1.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	8
1.15	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	8
1.16	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	8
2	Örtliche Bauvorschriften	10
2.1	Äußere Gestaltung	10
2.2	Werbeanlagen	10
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	10
2.4	Außenantennen	11
2.5	Niederspannungsfreileitungen	11
2.6	Stellplatzverpflichtung	11
2.7	Ordnungswidrigkeit	11
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	12
3.1	Duldungspflicht	12
3.2	Artenschutz	12
3.3	Baugrund	12
3.4	Grundwasser	12
3.5	Bodenschutz / Altlasten	12
3.6	Zisternen / Brauchwasseranlagen	12
3.7	Denkmalschutz	12

Anlagen :

1 - Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) – Stand 11.01.2017

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.0 Außerkraftsetzung bisheriger Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und textlichen Bauvorschriften und örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

1.1 Bindung an den Durchführungsvertrag

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Vorhaben sind erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2 Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf den Flurstücken 6435 und 6436 (ehemalige Tankstelle und Kfz-Werkstatt mit Waschanlage) sind Nutzungsänderungen erst zulässig, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass die einschlägigen Grenzwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungsgrad Boden – Mensch in Bezug auf die geplante Nutzung eingehalten sind.

Bis dahin ist dieser Bereich als versiegelte Fläche zu erhalten.

Entsiegelungen sind nur im Zuge einer Sanierung der Bodenverunreinigung zulässig.

Die besonderen Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde unter Ziff. 3.8 sind zu beachten.

1.3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.3.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- WA:**
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

1.3.3 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

WA: - keine

1.3.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

WA: - Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.4.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen ist absolut in Meter über Normalnull (m. ü. NN) festgelegt.

1.4.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WA: - 0,6

Die zulässige Grundflächenzahl darf für Wege, Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Zu innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gebäuden bzw. Grundstücken sind jeweils nur Abstandsflächen von 2,50 m erforderlich.

An Grenzen zu außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken müssen die Abstandsflächen gemäß LBO grundsätzlich eingehalten werden.

An der mit der Baulinie gekennzeichneten Grundstücksgrenze zu Flst. 6437 (Gebäude Goethestraße 3) sind Gebäude ohne Abstandsflächen zulässig (Grenzbebauung).

Tiefgaragen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (TGa) ohne Abstandsflächen zulässig.

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Überschreitungen mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO
(Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen)
um bis zu 1,5 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO
(Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten)
bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m

sind nicht zulässig.

1.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zu innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gebäuden bzw. Grenzen sind jeweils nur Abstandsflächen von 2,50 m erforderlich.

An Grenzen zu außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Baugrundstücken müssen die Abstandsflächen gemäß LBO grundsätzlich eingehalten werden.

An der mit der Baulinie gekennzeichneten Grundstücksgrenze zu Flst. 6437 (Goethestraße 3) sind Gebäude ohne Abstandsflächen zulässig (Grenzbebauung).

Tiefgaragen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (TGa) ohne Abstandsflächen zulässig.

1.8 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Mischverkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben.

1.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen sind entlang den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen zur Bundesstraße (B3) nicht zulässig.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Gehrecht (GR) zu Gunsten der Allgemeinheit (Gemeinde Dossenheim).

Die Fläche muss ständig für die Allgemeinheit uneingeschränkt begehbar gehalten und entsprechend hergestellt und unterhalten werden.

1.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Lärmpegelbereiche aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind im Lageplan eingezeichnet.

Für Gebäude / Gebäudeteile in den jeweils dargestellten Lärmpegelbereichen müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) in der jeweils aktuellen Ausgabe eingehalten werden.

Es ist mit baulichen Maßnahmen (passiver Schallschutz) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen die jeweils zulässigen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) nicht überschritten werden.

Schlaf- und Kinderzimmer sind vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und ggf. mit schalldämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

Nachrichtliche Widergabe:

Tabelle 7 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Stand Juli 2016.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume ^(a) und Ähnliches
	[dB]	R ^t _{w,ges} des Außenbauteils [dB]		
I	bis 55	35	30	-

II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	(b)	50	45
VII	> 80	(b)	(b)	50

^(a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^(b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Hinweis:

Bezugsquelle DIN 4109: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin

Die DIN 4109 wird im Rathaus Dossenheim zur Einsichtnahme bereitgehalten.

1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden auf u. g. Zahlen angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind geringfügig variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen.

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung von heimischen Laubbäumen gemäß Einzeichnung im Lageplan.

1.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Dauerhafte Erhaltung der vorhandenen Laubgehölzhochstämmen.

1.16 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Betonstützen der Randsteine zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen sind ggf. auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den 25.01.2017


Hans Lorenz, Bürgermeister



2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig: geneigte Dächer (GD).

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten: 3° - 10°

Durch eine polygonale Dachform konstruktiv entstehende Dachränder dürfen eine geringere Dachneigung aufweisen.

c) Dachdeckung

Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die jeweils geltende Werbeanlagensatzung der Gemeinde Dossenheim maßgebend (derzeitiger Stand 04.10.2013).

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Als Ausnahme können für untergeordnete Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. höhere Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden. Stützmauern sollen aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien hergestellt bzw. verkleidet werden.

2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen darf 0,8 m nicht überschreiten.

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftssatellitenanlage zulässig. Wird die Informationsfreiheit wegen wichtiger nicht empfangbarer Informationskanäle eingeschränkt, ist als Ausnahme eine weitere Außenanlage zulässig. Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen grundsätzlich farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 1,0 Stellplätze

Ausnahmsweise sind für Seniorenwohnungen oder Studentenapartments bis einschl. 80 m² Wohnfläche nur 0,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

2.7 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 74 LBO er-gangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den 25.01.2017


Hans Lorenz, Bürgermeister



3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

3.2 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

3.3 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung. Ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

3.5 Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

3.6 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.7 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.8 Besondere Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde

Altlasten

Vor Baufreigabe und vor Beginn der Gebäudeabbrucharbeiten sind die vorhandenen Tankanlagen und die dazugehörigen Leitungen ordnungsgemäß zu entleeren und zu reinigen. Die Reinigung ist nach § 19 I WHG von einem Fachbetrieb durchzuführen.

Vor Baufreigabe ist die ordnungsgemäße Stilllegung durch einen anerkannten Sachverständigen nach § 22 der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe —VAwS in der jeweils geltenden Fassung- zu begleiten und zu bescheinigen. Die Stilllegungsbescheinigungen sind dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Ref. 43,04, und der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert zu übersenden.

Sämtliche Eingriffe in den Untergrund sowie das Entfernen von Bodenplatten, Oberflächenversiegelungen und Fundamenten sind durch ein in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung versiertes Gutachterbüro kontinuierlich zu überwachen.

Die Beauftragung des Altlastengutachters durch den Bauherrn ist dem Wasserrechtsamt, untere Bodenschutzbehörde, Fr. Lutz oder Fr. Sartorius, vor Baufreigabe schriftlich nachzuweisen.

Der Ausbau von Abscheideanlagen, tanktechnischen Einrichtungen sowie der Ausbau von Erdtanks sind ebenfalls unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Die Sanierungsarbeiten sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis im Vorfeld abzustimmen.

Der Rückbau der Grundwassermessstelle GWM 1 auf Flst.-Nr. 6435 darf nur mit Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen. Er ist anzeigepflichtig. Nach den abgeschlossenen Erkundungsmaßnahmen ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Rückbauvorschlag zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Der Sanierungserfolg ist durch Beprobungen der Grubenwände und -sohle zu kontrollieren (Freimessungen).

Die Analyseergebnisse sind dem Wasserrechtsamt im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis umgehend vorzulegen.

Die Wiederverfüllung der Gruben mit sauberem Bodenmaterial darf nur mit Zustimmung des Wasserrechtsamtes erfolgen. Die Unbedenklichkeit/ Kontaminationsfreiheit des Verfüll- und Auffüllmaterials ist durch Nachweise (Einstufung des Materials nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 sowie Herkunft, Qualität und Menge des Auffüllmaterials) zu belegen.

Der Bodenaushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenkontamination tagwasserdicht zwischenzulagern und nach Durchführung einer Deklarationsanalyse einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) zuzuführen.

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem weitere Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge umweltgefährdend sind, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen. In einem solchen Fall behalten wir uns vor, weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu fordern.

Nach Abschluss des Gebäuderückbaus, Entfernen der Oberflächenbefestigung, entfernen der Tanktechnischen Einrichtungen und den Bodenarbeiten ist eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme mit Massenbilanz und dem Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der angefallenen Aushubmengen und Abfälle durch den begleitenden Altlastengutachter zu erstellen. Sofern ein Wiedereinbau von Materialien erfolgte, sind die

se zu beschreiben (Qualität, Herkunft) und die Einbaukategorien mit Nachweisen darzustellen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallrechtsbehörde des LRA Rhein-Neckar-Kreis unaufgefordert vorzulegen.

Mit der Abschlussdokumentation ist gutachterlich nachzuweisen, dass vom ehem. Tankstellenstandort keine zukünftigen Gefahren für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser ausgehen und eine Umwidmung in eine Wohnnutzung bedenkenlos möglich ist.

Gleiches gilt für eine schadlose Versickerung von Oberflächenwässern und die Entsiegelung von funktionslos gewordenen, versiegelten Flächen, für die ebenfalls unbedenkliche Bodenverhältnisse vorliegen müssen.

Der Beginn der Bodenarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde, Fr. Lutz (Tel.: 06221-522-1728) oder Frau Sartorius (Tel.: 06221-522-1742), umgehend anzuzeigen

Die ausführenden Baufirmen/Abbruchfirmen sowie der begleitende Altlastengutachter sind über diese Auflagen zu belehren.

Bodenschutz

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten bisher unbekannt geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.