

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Hellersgrund Teil C"
mit Örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

- 1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 aufgeführten Nutzungen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

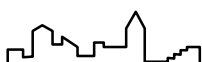
Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 147,30 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

2.2.1 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.



Aus den Grundwasserständen an den folgenden Messstellen Nrn. 156/065-8, 119/065-5 und 118/065-1 ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Werte:

mittlerer GW-Stand: 147,30 ü.NN

max. GW-Stand: 147,70 ü.NN

(Es wird darauf hingewiesen, dass die Ablesung der GW-Stände in der Regel nur einmal wöchentlich (montags) erfolgt und deshalb davon auszugehen ist, dass der max. auftretende GW-Stand über dem höchsten GW-Stand liegen kann.)

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung über Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis First (OK Sparren) darf betragen

in der Nutzungszone 1 10,50 m

in der Nutzungszone 2 13,30 m

Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

2.4 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag bzw. in den Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m ü. NN nachzuweisen.

2.5 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

3 Bauweise

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

3.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In der Nutzungszone 1 sind max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

4.2 Für die Nutzungszone 2 wird keine Beschränkung festgesetzt.

5 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die Hinterkante des Baufensters nicht überschreiten.

5.2 Bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei rechtwinkliger Anordnung ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

6.1 Private Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Dafür ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden (kein Bauschutt).

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen die Telekom- und Stromversorgungsleitungen unterirdisch geführt werden.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Bei den im Zeichnerischen Teil mit "V" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Verkehrsgrünflächen, die entsprechend der Ziffern 9.3 anzulegen und zu unterhalten sind.

8.2 Die öffentlichen Grünflächen "Eingrünung" entlang der nördlichen Grenze sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 10.4 als äußere Eingrünung zu gestalten. Die Grünflächen dienen auch als Abstandsfläche zur nördlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche.

8.3 Die öffentliche Grünfläche "Grünzug" im Innenbereich ermöglicht eine intensive Durchgrünung des Baugebietes und mit der Anlage eines Fußweges eine fußläufige Erschließung. Innerhalb dieser Grünfläche ist die Anlage von Spielbereichen zulässig.
Die Grünfläche ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 10.5 zu gestalten.



- 8.4 Bei der öffentlichen Grünfläche entlang der östlichen Grenze handelt es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Fläche ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.3 anzulegen und zu unterhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

9.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung, Überwachung

Die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung der Vegetation inklusive der Bäume, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, durchzuführen.

Die Baufeldräumung ist im Hinblick auf Fledermausvorkommen in Höhlen bzw. Spalten erst nach einer Frostperiode, besser zwei Frostperioden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar, durchzuführen.

Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Nester- und Gelegesuche bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen nicht als Brutplatz genutzt werden.

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (Lichtemissionen, Lärm) müssen zwischen Anfang März und Mitte November alle durchgeführten Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 30 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize für nachtaktive Vögel.

9.2 Straßen- und Grundstücksbeleuchtung

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die lokale Fledermauspopulation ist auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung zu verzichten. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände, insbesondere in Richtung des Meißenheimer Mühlbachs, ausstrahlen, sondern müssen ohne Streulicht zielgerichtet sein.

9.3 Pflanzung einer Obstbaumreihe auf einem Wiesenstreifen

Zur Vermeidung von Lichtemissionen in Richtung des Meißenheimer Mühlbachs sind auf Flst.Nr. 2428 entsprechend der Eintragung des Zeichn. Teils im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Hochstamm-Obstbäume der Sortierung 10/12 anzupflanzen. Es sind lokale Obstbaumsorten zu verwenden. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Eine regelmäßige Baumpflege ist durchzuführen.

Die Fläche ist mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu unterhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

9.4 Maßnahmen für die Kreuzkröte

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Kreuzkröten laichen können.

10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Straßenbaumpflanzungen

Innerhalb öffentlicher Verkehrsgrünflächen entlang der inneren Erschließung sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen.

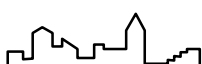
Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie auf Dauer zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

10.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken

Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Hochstammobstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

10.3 Bepflanzung der "Verkehrsgrünflächen"

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einheimischen standortgerechten bodendeckenden Pflanzen (Gehölze, Stauden) zu bepflanzen oder als Wiese einzusäen und auf Dauer zu pflegen.



10.4 Eingrünung

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen "Eingrünung", die auf zwei Grünflächen aufgeteilt sind, sind auf der östlichen Seite acht einheimische und auf der westlichen Seite zehn einheimische Laubbäume der Sortierung 12/14 zu bepflanzen (s. Planeintrag im Zeichnerischen Teil). Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Bäume sind ungeordnet und verteilt anzupflanzen, aber derart, das noch Anlagen innerhalb der Grünfläche möglich sind.

Die Fläche ist zu 70% mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu unterhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen zur ökologischen Aufwertung sind anzulegen.

Außerdem ist die Fläche zu 30% mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Feldgehölze sind gruppenweise verteilt über die gesamte Länge der Grünfläche anzupflanzen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Regelmäßige Pflege ist durchzuführen.

Innerhalb dieser Grünflächen ist die Anlage von Trockenmauern, Erdaufschüttungen und Bänken zulässig.

10.5 Grünzug

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche "Grünzug" ist ein Fußweg vorgesehen, der eine fußläufige Erschließung des Gebiets von der südlichen, anschließenden Planstraße A zur Planstraße B, bis zum Feldweg an der nördlichen Planungsgebietsgrenze ermöglicht.

Der Fußweg wird in wasserdurchlässiger Belagsart angelegt. Eine ggf. erforderliche Entwässerung ist in die Seitenflächen durchzuführen.

Die Grünflächen sind mit 10 einheimischen Laubbäumen der Sortierung 12/14 zu bepflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Bäume sind ungeordnet und verteilt anzupflanzen, aber derart, das noch Anlagen innerhalb der Grünfläche möglich sind (s. Planeintrag im Zeichnerischen Teil).

Die ausgewiesene Fläche ist zu 20% mit Feldgehölzen in Gruppen zu bepflanzen, wobei die Restfläche der freien Gestaltung unterliegt. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Regelmäßige Pflege ist durchzuführen.

Innerhalb dieser Grünfläche ist die Anlage von kleinen Wegen, Trockenmauern, Erdaufschüttungen, Spielbereichen und Bänken zulässig.

10.6 Erhalt von Bäumen

Die im "Zeichn. Teil" festgesetzten Laubbäume im Straßenraum sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.



11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

- 11.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsgrünflächen Ziff. 10.1 und 10.3 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Anlage der Verkehrsflächen** entstehen, zugeordnet.
- 11.2 Die zur ökologischen Aufwertung im Bereich der öffentlichen Grünflächen "Eingrünung" und "Grünzug" vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 10.4 und 10.5 innerhalb des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, zugeordnet.
- 11.3 Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Festsetzungen Ziff. 9.3 innerhalb des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, zugeordnet.
- 11.4 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, wird nachfolgend aufgeführte Maßnahme, die eine ökologische Aufwertung bewirkt, zugeordnet.
- **Ökokontofläche Nr. 13 (Teilbereich)
des Ökokontos der Gemeinde Meißenheim**

Artenliste:

Festsetzungen:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

| | |
|---------------------|----------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Juglans regia | - Walnuss |
| Populus tremula | - Zitterpappel |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Salix caprea | - Salweide |
| Tilia cordata | - Winterlinde |

Kleine bis mittelgroße Bäume

| | |
|------------------|------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Castanea sativa | - Esskastanie |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Pyrus communis | - Wildbirne |

Heimische Sträucher:

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Corylus avellana ^o | - Haselnuss |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen* |
| Ligustrum vulgare | - Liguster* |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche* |
| Rhamnus catharticus | - Kreuzdorn |
| Salix spec. | - Weiden-Arten |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Sambucus racemosa | - Traubenholunder* |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
| Rosa rubiginosa | - Weinrose |
| Rosa canina | - Heckenrose |
| Rosa gallica | - Essigrose |
| Rosa pimpinellifolia | - Bibernelle |

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei den mit ^o gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“ .

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.



Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Stellplatzverpflichtung

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für jede Wohnung 2,0 Stellplätze bzw. Garagen erforderlich. Die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze sind auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

2 Antennenanlagen

2.1 Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster und Verbundsteinpflaster in Sand verlegt) auszubilden.

Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis / Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserschutz

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Aus den Grundwasserständen an den folgenden Messstellen Nrn. 156/065-8, 119/065-5 und 118/065-1 ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Werte:

mittlerer GW-Stand: 147,30 ü.NN

max. GW-Stand: 147,70 ü.NN

(Es wird darauf hingewiesen, dass die Ablesung der GW-Stände in der Regel nur einmal wöchentlich (montags) erfolgt und deshalb davon auszugehen ist, dass der max. auftretende GW-Stand über dem höchsten GW-Stand liegen kann.)

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 147,30 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

1.1.1 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

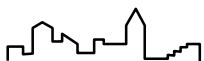
Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

1.2 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. 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.

1.3 Wassergefährdende Stoffe

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt zeitweise höher als 2,00 m unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

1.4 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 insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

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

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

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

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

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.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.



Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

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

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

Hinweise:

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah 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 und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

2.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieur-geologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Hinweis der Netze Mittelbaden GmbH

4.1 Im Zuge der Erschließungsarbeiten dürfen die Hausanschlusskabel auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden.

Freiburg, den 14.07.2015 LIF-ba
 13.01.2016 FEU-ta
 11.04.2016 LIF-ta

Meißenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
 Planer

.....
 Schröder, Bürgermeister

 104Sch03.doc