

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Kleinfeldele II" – 1. BA

mit Örtlichen Bauvorschriften – 1. BA

der Gemeinde Meißenheim, OT Kürzell (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 149,85 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.

An den Messstellen Nr. 103/066-4 (Hauptstraße) wurden folgende Pegel gemessen:

mittlerer GW-Stand: 149,85 m ü.NN

max. GW-Stand: 151,48 m 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 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis Schnittpunkt Außenwand/OK Sparren darf betragen

6,25 m

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

2.4 Firsthöhe

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

10,00 m

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

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

2.6 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.

In der Nutzungszone 1, 2, 3 und 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 5 sind nur Doppelhäuser zulässig. Die Grundstücksgrenze, an der jeweils angebaut werden muss (Brandwand) ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Es sind max. 3 Wohnungen pro Einzelhaus und max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

5 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Ausweisung eines Stellplatzes vor der Garage ist möglich.
- 5.2 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 2,50 m zur Verkehrsfläche 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 Die öffentlichen Grünflächen beidseits der K 5367 werden als Verkehrsgrün ausgewiesen und sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.3 zu gestalten.

- 8.2 Die öffentliche Grünflächen mit einer Größe von ca. 115 m² entlang der nordwestlichen Grenze (Wirtschaftsweg) ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.4 als Streuobstwiese zu gestalten.
- 8.3 Die öffentliche Grünflächen im Übergang zum Kastanienweg mit einer Größe von ca. 530 m² ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.7 als Kinderspielplatz zu gestalten.

9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Straßenbaumpflanzungen

Entlang der inneren Erschließung sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 8 Stck. auf öffentlichen und ca. 27 Stck. auf den privaten Grundstücksflächen). 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 Gehölzen zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie zu unterhalten.

Die Bäume werden von der Gemeinde geliefert und gehen im Bereich der privaten Grundstücke in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Pflanzung und ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist ab angefangener 600 m² Grundstücksfläche und gemäß Planeintrag ein einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen (ca. 14 Stck.). Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Festgesetzte Straßenbäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Die Bäume werden von der Gemeinde geliefert und gehen in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Pflanzung und ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.3 Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen im Einmündungsbereich in die Schutterzeller Straße (K 5367) sind mit einer standortgerechten Rasenmischung einzusäen.

9.4 Anlage einer Wiese mit Laubbäumen – Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche an der Nord-West-Grenze des Planungsgebietes entlang des Wirtschafts-/Fußweges ist eine kleine extensiv genutzte Wiese mit Laubbäumen anzulegen, die der Durchgrünung des Planungsgebietes dient.

Es sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18 915 zu schaffen. Einheimische Laubbäume der Sortierung 12/14 oder Wildobstgehölze der Sortierung 10/12 sind einreihig gemäß der Artenliste im Anhang zu pflanzen (ca. 4 Stck.).

Regelmäßig Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt sind durchzuführen. Für einen kontinuierlichen Fortbestand ist rechtzeitig nachzupflanzen. Pflanzenschutz nach den Kriterien des biologischen Pflanzenschutzes ist durchzuführen. Die biologische Schädlingsabwehr ist durch Schaffen zusätzlicher Unterschlupfmöglichkeiten für Nützlinge sowie durch Errichten von Nistkästen/Nistmöglichkeiten für die im Gebiet vorkommenden gefährdeten Vogelarten zu fördern.

Eine extensive Gras-/ Kräutermischung ist einzusäen. Eine extensive Wiesenpflege ist mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Keine Düngung bzw. Ersatzdüngung nur im Kronenbereich.

9.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Äußere Eingrünung Nordost“ – Pflanzgebot

Die nordöstliche Planungsgebietsgrenze ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen (ca. 6 Stck.) anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Grundstückslängen sind 3-reihig in einer Breite von 5,00 m mit Sträuchern und einheimischen Laubbäumen der Sortierung 12/14 der Artenliste zu bepflanzen.

Die Gehölze werden von der Gemeinde gepflanzt und gehen im Bereich der privaten Grundstücke in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Äußere Eingrünung Südost“ – Pflanzgebot

Die südöstliche Planungsgebietsgrenze ist mit einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Grundstückslängen sind 2-reihig in einer Breite von 3,00 m mit Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen.

Die Gehölze werden von der Gemeinde gepflanzt und gehen im Bereich der privaten Grundstücke in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.7 Anlage eines Kinderspielplatzes – Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche am Kastanienweg ist ein Kinderspielbereich anzulegen, der als Spiel- und Treffpunkt für Alt und Jung dienen soll. In dem Spielbereich sind Spielgeräte, standortgerechte Anpflanzungen (u.a. 3 Stck. Bäume) und Geländemodellierungen vorgesehen.

9.8 Versickerungsmulde

Die Versickerungsmulden sind mit einem Gras-/Kräutergemisch für feuchte Bereiche einzusäen und locker mit standortgerechten Kleingehölzen gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen zu bepflanzen. Hierbei sind geplante Grundstückszufahrten zu berücksichtigen und die Gehölze einzeln zu setzen. Die Anpflanzungen sowie die Funktionsfähigkeit der Mulden sind dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Versickerungsanlagen sind nach ATV-DWK 138 (aktuellste Fassung) zu planen, herzustellen und zu betreiben. Ergänzend dazu ist die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Stand: Mai 2005) zu berücksichtigen.

10 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung Ziff. 9.1, 9.3 und 9.8 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 9.2, 9.4 bis 9.7 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Entsprechend der Gemeindesatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Es verbleibt nach den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes noch ein Ausgleichsdefizit von ca. 11.848,00 Werteinheiten (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und 1,26 haWE für das Schutzgut Boden.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen- und Tierwelt soll ein Teilbereich des FlStckNr. 5391 (vorh. Maiskultur / Wirtschaftswiese) – potentielle Maßnahme des noch zu erstellenden Ökokontos - in eine Magerwiese (33.43) mit Feldheckenstrukturen (41.21) umgewandelt werden.

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen **außerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Entsprechend der Gemeindesatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

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 [°]	- 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	- Bibernellrose

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei den mit [°] gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humus lupulus	- Hopfen
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Polygonium aubertii	- Schlingenknöterich
Vitis vinifera	- Wein
	- Ungefüllte Kletterrosen

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

Kirschsornten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Wildobstsornten wie:

Malus Hybriden	- Wildapfel
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus terminalis	- Elsbeere

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung für Einzelhäuser wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 36°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied aufweisen.

- 1.2 Bei Wohngebäuden sind mit Ausnahme von einseitigen Pultdächern alle Dachformen zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Firsthöhe um max. 2,00 m und der Länge um max. 4,00 m voneinander abweichen. Flachdächer bei Garagen sind zulässig, wenn sie begrünt werden.

- 1.3 Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

- 1.4 Dachaufbauten, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

- 1.5 Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 1.6 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Stellplatzverpflichtung

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze bzw. Garagen erforderlich. Die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze sind auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Das von öffentlichen Verkehrsflächen ablaufende Niederschlagswasser ist in den zeichnerisch festgesetzten straßenbegleitenden Mulden zur Versickerung zu bringen.
- 3.2 Die Versickerungsmulden sind im anstehenden Oberboden bzw. der Geländeauffüllung anzulegen.
- 3.3 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und genutzt bzw. versickert werden.

Die privaten Versickerungsanlagen sind nach ATV-DVWK 138 (aktuellste Fassung) zu planen, herzustellen und zu betreiben. Ergänzend dazu ist die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Stand: Mai 2005) zu berücksichtigen. Zugelassen sind nur Versickerungsanlagen, bei denen das Niederschlagswasser eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht passiert oder nachweislich vergleichbare Anlagen. Die Planung der Versickerungsanlagen ist einschließlich Bemessungsprotokollen mit dem Entwässerungsgesuch bei der Gemeindeverwaltung zur Genehmigung vorzulegen.

Die privaten Versickerungsanlagen sind im anstehenden Oberboden bzw. der Geländeauffüllung anzulegen.(s. Musterlösung Versickerungsanlagen).

4 Antennenanlagen

- 4.1 Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

5 Einfriedigungen

- 4.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,80 m Höhe über der festgelegten Straßenoberkante oder mit Heckenhinterpflanzung nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

6 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 6.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen 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.

An den Messstellen NR. 103/066-4 (Hauptstraße) wurden folgende Pegel gemessen:

mittlerer GW-Stand: 149,85 m ü.NN

max. GW-Stand: 151,48 m 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 149,85 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 Oberflächenwässer 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 RP Freiburg – Ref. Landesdenkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 2.1 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das RP Freiburg – Landesdenkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

3 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- 3.1 Geotechnik
Als Baugrund steht Auenlehm über Sand und Kies der Niederterrasse an. Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

4 Hinweis des RP Freiburg – Referat Luftfahrt

- 4.1 Das Plangebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren, im Umkreis von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Lahr.
- Aus § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ergibt sich eine Bezugshöhe von 179,60 m über NN. Vorhaben, die diese Höhe überschreiten, bedürfen der Zustimmung, Anlagen und Geräte i.S.d. § 15 LuftVG bedürfen der Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 46 – Verkehr – zivile Luftfahrtbehörde.
- Das Merkblatt ist als Auflage in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

5 Hinweis des E-Werkes Mittelbaden

- 5.1 Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke und Beleuchtungsmasten in der erforderlichen Anzahl dürfen auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, errichtet werden.

Die Hausanschlusskabel dürfen im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden.

Freiburg, den 20.11.2006 LIF-ba
11.01.2007
10.12.2007 LIF-ta
20.12.2007
14.01.2008

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

.....
Kleis, Bürgermeisterin

 181Sch07.doc