



Gemeinde Fischerbach
Hauptstraße 38
77716 Fischerbach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

**Bebauungsplan : „Karl-May-Weg II“
in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach,

Planer:

Bürgermeister:

A. Schwarz

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S. 558)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) der Planstraße 1 und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Dieses Maß ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

Hinweis: Bei der Wahl der Sockelhöhe ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Abwasser aus dem Untergeschoss in Freispiegelleitung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal bzw. das Drainagewasser aus dem Fundamentbereich an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.3.1 Bauweise E 2

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Ausnahme: Doppelhäuser sind zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

Hinweis: Ist eine Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung geplant, muss gewährleistet sein, dass die andere Doppelhaushälfte ohne Mehraufwand einen Keller errichten kann.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.5.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

2.5.2 Bei einer Einzelhausbebauung sind Abweichungen bis maximal 16° zulässig.

2.5.3 Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

2.6 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren

Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen.

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.8.1 Sichtfelder

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld an der Straßeneinmündung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht ist von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für Hochstämme ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

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

2.9.1 Bei der Verkehrsfläche handelt es sich um eine gemischt genutzte Fläche, d.h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereich.

2.9.2 Von der Kreisstraße K 5357 sind Ein- und Ausfahrten zu den Wohnbauflächen nicht zulässig.

2.9.3 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.10.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegenstehen.

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

2.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie aktive Lärmschutzmaßnahmen.

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

2.12.1 Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

2.12.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

2.13 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung/Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.13.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf der Grenze zwischen der privaten und öffentlichen Grünfläche entlang der Kreisstraße K 5357 ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Diese Wand muss eine Schalldämmung von $DL_R > 24$ DB aufweisen.

2.13.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Außenbauteile sind, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die abschließende Festlegung der Anforderung an die Schalldämmung ist im konkreten Planungsfall der einzelnen Gebäude mit Kenntnis der jeweiligen Raumsituation und Materialien abzustimmen. Dies betrifft die Fassaden, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind. Siehe hierzu Anlagen Nr. 9 - 10 der Gutachtlichen Stellungnahme Nr. 4964/481 (Anlage 6 der Bebauungsplanänderung).

Hinweis: Ein hinreichender Schutz vor Außenlärmeinwirkung ist nur bei geschlossenen Außenbauteilen gewährleistet. Das bedeutet, dass die zum Schlafen genutzten Räume nicht über geöffnete bzw. gekippte Fenster belüftet werden dürfen, sofern vor diesen Fenstern der Immissionsgrenzwert „nachts“ der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten wird. Falls keine natürliche Belüftung über eine „ruhige“ Fassade möglich ist, muss ein ausreichender Luftaustausch durch eine Lüftungsanlage sichergestellt werden. Eine „ruhige“ Fassade liegt dann vor, wenn der Immissionsgrenzwert „nachts“ von 49 dB(A) eingehalten wird.

2.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2.14.1 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.

2.14.2 Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

2.14.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform

Zugelassen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachlänge (gemessen vom First bis zur Traufe) nicht überschreiten. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m sind ebenfalls zulässig.

3.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude wird durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf 30 – 45° festgesetzt.

Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firshöhe nicht überschreiten.

3.1.3 Dachaufbauten/-einschnitte

3.1.3.1 Dachaufbauten sind höchstens bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen. Der Abstand zur Außenkante Giebelwand muss mindestens 2 m betragen.

3.1.3.2 Dacheinschnitte sind bis maximal 3 m Länge zulässig. Der Abstand zur Außenkante Giebelwand muss mindestens 2 m betragen.

3.1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft matte oder seidenmatte sowie engobierte Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen, zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

3.2 Anforderungen an die Dachgestaltung von Doppelhäusern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffern 3.1.1 und 3.1.2 vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden.

3.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinternen Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen

mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen oder poren-offene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

3.4 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,30 m, gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

3.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

3.5 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

3.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen.

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

Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ zu errichten. Davon sind mindestens 3 m³ als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf auszubilden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden. Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

– Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

4.1.1 Grundwasser

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde die Grundwassersituation untersucht.

Im Plangebiet gibt es keinen Messpegel, um den höchsten bekannten und den mittleren Grundwasserstand exakt angeben zu können. Aus diesem Grund hat man den Grundwasserstand am Sportplatz ermittelt. Hier befindet sich ein Tiefbrunnen, in dem der mittlere Grundwasserstand 1,85 m unter Geländeniveau liegt. Dieser Bereich liegt auf ca. 217,50 m +NN. Der südliche tiefliegende Teil des Geltungsbereichs liegt auf ca. 220,00 m +NN. Daraus abgeleitet liegt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet über 4,00 m unter der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann aber zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegen. Der Gemeinde ist jedoch nicht bekannt, dass es bei der bestehenden Bebauung zu Problemen mit dem Grundwasser kam.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

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

Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen - wie z.B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung - erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

4.1.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.

- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

4.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.1.4 Altlasten

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

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

4.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

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

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.2 Denkmalschutz

Das Gebiet des Bebauungsplans „Karl-May-Weg II“ liegt im Randbereich des mittelalterlichen Bergwerksreviers Anna (Denkmalliste lfd. Nr. 9, vgl. Anlage), das sich westlich des Orts erstreckt. Dort wurden nachweislich vom Spätmittelalter bis ins 18. Jahrhundert Silbererze abgebaut. 1471 und 1488 wurden die Gruben am „Reichenberg“ bei Fischerbach-Weiler erwähnt. Damit ist dieses Revier das urkundlich zweitälteste im fürstenbergischen Revier. Der „Reichberg“ wird identisch mit dem Berg „Eck“ zwischen Schnellingen und Weiler sein.

Nach Südwesten verläuft der Gang „Anton am Herrenberg“ bis zur Kinzig. Dieses Bergwerk ist nach einem Befahrungsbericht aus dem 19. Jahrhundert (Vogelsang) in Schlegel- und Eisen ausgeführt und dürfte somit mittelalterlich sein. Im Umfeld der Lagerstätte ist mit einer Bergbausiedlung zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, daher sind alle Vorhaben, die Bodeneingriffe mit sich bringen bereits in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) abzustimmen. Es wird darum gebeten, dem Regierungspräsidium zu den einzelnen geplanten Maßnahmen eine konkrete Maßnahmenbeschreibung und einen Terminplan mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Arbeiten zukommen zu lassen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, (Tel.: 0761/208-3570, FAX: 0761/208-3599), ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

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

4.3 Geotechnik

Als Baugrund werden junge Talablagerungen erwartet. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Es ist beabsichtigt, im Zuge der inneren Erschließung Kabel mit auszulegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

4.5 Gasversorgung

Das Plangebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden.

Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschluss-

leitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich angezeigt werden.

4.6 Stromversorgung

Zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung muss das dortige Niederspannungskabelnetz ab dem Anwesen Haus Nr. 30 (Trottmatten) erweitert werden.

Im öffentlichen Bereich erfolgt die Kabelverlegung (Plangebiet) in Koordination mit den anderen Versorgungsträgern.

Das E-Werk Mittelbaden weist darauf hin, dass die Hausanschlusskabel im Zuge der Erschließungsmaßnahme auf die unbebauten Grundstücke zu verlegen sind.

Aufgestellt: Lahr, 14.02.2011

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin