



Gemeinde Fischerbach
Hauptstraße 38
77716 Fischerbach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

**Bebauungsplan : „Karl-May-Weg“
in der Fassung der 2. 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 2. 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 09.11.2010 (GBl. S. 793)

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 Hauptstraße und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

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

Siehe hierzu auch Ziffer 2.8.1.

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

Es ist eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

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 eingetragene Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen bis maximal 15° sind zulässig.

2.5.2 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.

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 Schutzstreifen entlang der 110-kV-Freileitung

Innerhalb des im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Schutzstreifens sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn die Mindestabstände von 3,00 m bei Dächern mit einer Neigung $>15^\circ$ und 5,00 m bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung $<15^\circ$ zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten werden. Die genannten Mindestabstände gelten bei Eindeckungen nach DIN 4102, Teil 7. Die maximal zulässigen Bauwerkshöhen bezogen auf m+NN sind im zeichnerischen Teil angegeben.

Die EnBW Regional AG ist an der Hochbauplanung zu beteiligen. In Gebäudeschnitten ist die Bauwerkshöhe bezogen auf m+NN anzugeben.

Im Schutzstreifen dürfen nur kleinkronige Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die den Mindestabstand nach DIN VDE 0210 von 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten.

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

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

2.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.10.1 Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Fläche des Leitungsrechts entlang des Erdkabels ist jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

Siehe hierzu auch Ziffer 2.8.1.

2.10.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf dem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

2.11 **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)**

2.11.1 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 des Gebäudes mit Kenntnis der jeweiligen Raumsituation und Materialien abzustimmen. Dies betrifft die Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III und IV zugeordnet sind. Siehe hierzu Anlagen Nr. 7 - 8 der Gutachtlichen Stellungnahme Nr. 4964.1/486 (Anlage 5 dieser Bebauungsplanänderung).

Hinweis: Ein hinreichender Schutz vor Außenlärmwirkung 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.

2.11.2 Außenwohnbereich

Der Außenwohnbereich ist innerhalb einer Fläche, in der zumindest der Immissionsgrenzwert „tags“ der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten bzw. unterschritten wird, anzuordnen.

Er muss westlich der 59 dB(A)-Isophone liegen, die blau im Deckblatt zum zeichnerischen Teil dargestellt ist. Siehe hierzu auch die Anlage 4 der oben aufgeführten Gutachtlichen Stellungnahme.

Ausnahme: Der Außenwohnbereich darf näher an die Kreisstraße K 5357/Hauptstraße heranrücken, sofern dieser objektspezifisch geschützt wird (z. B. durch einen Schallschirm in Form einer Wand, eines Walls oder eines Gebäudes). Die Einhaltung des Immissionsgrenzwerts "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) ist in diesem Fall im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

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

2.12.1 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.

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

2.12.3 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 Firsthöhe 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 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 porenoffene 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.

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

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,00 m, gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

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

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

3.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

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

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

Auf dem 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 nicht untersucht. Dies erfolgte jedoch im Rahmen der Baugebietserweiterung „Karl-May-Weg II“. Die Ergebnisse werden nachfolgend aufgeführt.

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 Änderungsbereich liegt auf ca. 222,70 m +NN. Daraus abgeleitet liegt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet über 7 m unter der Geländeoberfläche. Der Gemeinde ist 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 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 vor-

gesehen 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

Im Rahmen der "flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Karl-May-Weg" eine Altlast-Verdachtsfläche erhoben. Hierbei handelt es sich um die Altablagerung "Ellmatten". Bei der Altablagerung "Ellmatten" (Flurstück Nr. 882, 881, 877, 876, 875, 79/7, 78/1, 77/1, 70/3, 70/2) handelt es sich um ein ehemaliges Sumpfgelände, das vermutlich von 1970 bis 1975 mit Erdaushub etwa 0,5 bis 1,0 m aufgefüllt wurde. Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde die Altablagerung bei einer Vorklassifizierung am 05.11.1997 auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des Schutzguts "Grundwasser" in "Ausscheiden und Archivieren" nach historischer Erhebung eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird als solche im "Altlasten-Atlas" dokumentiert. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

Diese Flächen sind jedoch von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Im übrigen Bereich des Bebauungsplangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen bekannt.

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 be-

grünen. 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 wiederverwenden. 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 Leitungsräben 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“ 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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit ist eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas möglich. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen 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 der badenova AG & Co. KG, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich angezeigt werden.

4.6 Landwirtschaft

Östlich des Änderungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße K 5357/Hauptstraße befinden sich landwirtschaftliche Freiflächen.

Die als Folge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind als ortsüblich hinzunehmen.

Aufgestellt: Lahr, 09.05.2011

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin