

Fassung vom 2012-02-13
Projekt Nr.: 2011-014

Anlage: 4
1. Fertigung



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 19. Änderung (Neufassung)

Bebauungsplan : **„Östlich der Bahnlinie“**

in der Fassung der 19. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Neufassung)

Ausgefertigt: Lahr/Biberach, **24. Feb. 2012**

Planer:

Europastraße 3
77933 Lahr

Fon: 07821 / 923 74-0
Fax: 07821 / 923 74-29

mail@kappis.de
www.kappis.de

PLANUNG BERATUNG VERMESSUNG



Bürgermeister:



Hans Peter Heizmann



In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 19. Änderung und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

2.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO:

- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang 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 Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

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

2.2.1 Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen maximalen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen sind einzuhalten. Soweit keine Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe festgelegt ist, ist diese zusammen mit der Gemeinde festzulegen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der bestehenden Bebauung anzupassen.

- 2.2.2** Bei Hanggrundstücken sind mit den Bauvorlagen mindestens zwei Geländeschnitte, aus welchen der Geländeverlauf, die Straßenoberkante sowie die Höhenlage des Gebäudes zu erkennen und bezogen auf m+NN vermaßt ist, einzureichen.

Die Höhenlage dieser Gebäude wird durch die maximale Wandhöhe auf der Talseite mit 7,90 m (im Mittel) bezogen auf Oberkante Gelände festgesetzt.

- 2.2.3** Die Höhenangaben beziehen sich auf die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen an den Höhenbolzen (HB) bezogen auf m+NN.

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

- 2.3.1** Für das allgemeine Wohngebiet und reine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

- 2.3.2** Soweit im zeichnerischen Teil Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.4.1** Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen kann bis zu maximal 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind.

- 2.4.2** Die festgesetzten Baugrenzen gelten nicht für Tiefgaragen und deren Zufahrten.

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

Die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind frei wählbar.

2.6 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.6.3 Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind auch im Untergeschoss des Hauptgebäudes zulässig.

2.6.4 Garagen und Carports, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m, gemessen von der äußeren Dachkante, einhalten.

2.6.5 Auf den Grundstücken entlang dem Wassergraben östlich des Bahndamms, Grundstück Flst. Nr. 552/16, müssen Garagen und Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze des Grabens, Flst. Nr. 552/16, einhalten.

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.7.1

	Zulässige Zahl der Vollgeschosse	
	lt. zeichnerischer Teil	
	II	III
Haustyp:		
Einzelhaus	3	4
Doppelhaus (pro Doppelhaushälfte)	2	3
Hausgruppe (pro Reihenhaus)	1	2

2.7.2 In den Teilgebieten mit den Nutzungsschablonen – Bezeichnung 4a, 6a, 14, 15,16 und 20 – sind pro Einzelhaus max. 6 Wohnungen zulässig.

- 2.7.3** Im Teilgebiet mit der Nutzungsschablone – Bezeichnung 6b – sind pro Einzelhaus max. 8 Wohnungen zulässig.
- 2.7.4** Auf dem Flst. Nr. 2537 sind pro Einzelhaus max. 6 Wohnungen zulässig.
- 2.7.5** Ziffer 2.7.1 gilt nicht für das Flst. Nr. 2575 mit 11,95 ar. Auf dem Flst. Nr. 2575 ist ein Gebäude mit 9 Wohnungen zulässig.

2.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.8.1 Sichtfelder

Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind sichtbehindernde Anlagen und Nutzungen, die höher als 0,60 m über das Straßenniveau hinausragen, nicht zulässig.

2.8.2 Schutzstreifen entlang der WKK-Leitung

Im Schutzstreifen der WKK-Leitung, der eine Fläche von 3 m links und 3 m rechts der Leitungssachse umfasst und im zeichnerischen Teil ausgewiesen ist, dürfen keine Einrichtungen und Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit und den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden.

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

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

Hinweis: In Gebieten mit überwiegend vorhandener Bebauung können die Elektro-Freileitungsanschlüsse bis auf weiteres belassen werden.

- 2.9.2** 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bei Neubildung eines Baugrundstücks durch Teilung eines erschlossenen Grundstücks ist die Zufahrt sowie die Führung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen öffentlich-rechtlich zu sichern und durch den jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten auszuführen.

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 Innerhalb des Baugebiets, das begrenzt wird im Osten durch die Sportplatzstraße, im Norden durch das Flst. Nr. 552/1, im Westen durch den Bahndamm und im Süden durch das Sportplatzgelände, müssen an den neuen Wohnhäusern und bei bestehenden Bauten im Falle von baulichen Änderungen Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, um den auftretenden Lärm von der Bundesbahn zu mindern, insbesondere durch schallschluckende Verglasungen.

Hinweis: Die deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass der Lärmschutz durch den Bauherrn erfolgen muss.

Die Werte sind ersichtlich aus beigefügtem Anhang 1 zu den Bebauungsvorschriften und aus dem zeichnerischen Teil. Der Lärmpegel (A) ist so herabzumindern, dass die erforderliche Norm (Normentwurf DIN 18005, Stand April 1976) bei Tag und Nacht erreicht wird.

2.11.2 Auf dem Flst. Nr. 417 sind in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich für Außenbauteile 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 den Lärmpegelbereichen III und IV zugeordnet sind.

Der Dimensionierung ist das dem jeweils nächsthöheren Lärmpegelbereich zugeordnete bewertete Schalldämm-Maß zugrunde zu legen, als für den jeweiligen Gebäudestandort aus der grafischen Darstellung der Lärmpegelbereiche abzulesen ist. Siehe hierzu Anlagen Nr. 8 und 9 des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 6 des Bebauungsplans in der Fassung der 17. Änderung).

Hinweis: Schallschutzfenster können ihre volle Wirkung nur dann entfalten, wenn sie geschlossen sind. Deshalb wird zusätzlich empfohlen, schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen. Der ständige Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen ist aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich. Zusätzlich ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Energieeinsparung durch Wärmetauscher und die Möglichkeit zum Einbau eines Pollenfilters.

Außenwohnbereiche sind östlich der im zeichnerischen Teil eingetragenen „59 dB(A)-Isophonenlinie“ anzuordnen.

Ausnahme: Mit dem Außenwohnbereich darf näher an die L 94 herangerückt werden, wenn dieser objektspezifisch (z. B. durch eine mindestens 2 m hohe Wand) geschützt wird.

2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.12.1 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten für geplante Bäume sind einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können um bis zu drei Meter verschoben werden, falls Einfahrten o. ä. dies erforderlich machen.

- 2.12.2** Entlang der Erschließungsstraße auf dem Flst. Nr. 417 sind gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil 4 Straßenbäume auf der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen.

Der Streifen aus öffentlichem Grün muss insgesamt 3 m breit sein und seine Fläche insgesamt ca. 110 m² betragen.

Die Baumscheiben sind mindestens 3 m breit herzustellen, der Stammmittelpunkt muss mindestens 1,50 m von der Straßenkante zurückspringen. Es dürfen nur hochstämmige Straßenbäume mit Lichtraumprofil 4,50 m gepflanzt werden. Ein unterirdisches Baumquartier nach Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V., Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2) ist vorzusehen.

- 2.12.3** In den Privatgärten auf dem Flst. Nr. 417 ist pro 400 m² Baugrundstück ist ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen, zu entwickeln, sowie dauerhaft zu erhalten, mindestens aber einen Baum pro Grundstück. Hierbei können vorhandene, sowie im zeichnerischen Teil festgesetzte Bäume angerechnet werden.

- 2.12.4** Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

2.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 2.13.1** Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen bestehenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und bei Abgang mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu ersetzen.

- 2.13.2** Die auf dem Flst. Nr. 417 bereits abgegangenen ausgewiesenen Bäume sind neu zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Werden sie im Parkplatzbereich gepflanzt, ist ein unterirdisches Baumquartier nach Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V., Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2) vorzusehen.

Die Baumscheibe ist mindestens 2 x 2 Meter groß herzustellen.

2.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.14.1 Kampfmittel

In den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen müssen aus Gründen der Gefahrenabwehr vor Beginn von Baumaßnahmen entsprechende Vorsorge- bzw. Sicherstellungsmaßnahmen hinsichtlich möglicher Kampfmittel getroffen werden.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachneigung

3.1.1.1 Die Dachneigungen von Hauptgebäuden sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im gemeinsamen zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.1.1.2 Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann frei gewählt werden.

3.1.2 Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre

3.1.2.1 Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und dachfirstübergreifende Dachaufbauten

Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Dacheinschnitte (Negativgauben) und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig, jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach) sind zulässig.

Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen.

Ausnahme: Bei mehreren Dachgauben oder Dacheinschnitten sind sie in ihrer Summe bis maximal 75 % der Gebäudelänge zulässig, wenn der Abstand zwischen den Dachgauben bzw. Dacheinschnitten mindestens 1,00 m beträgt.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,30 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.

Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.

3.1.2.2 Wiederkehre

Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Dabei sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.

Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe von Wiederkehren, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.

3.2 Anforderungen an die Dachgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Dachneigungen einheitlich sein.

Die Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:

- für die Nutzungsfelder 4,4a,5,13,14,15,17,17a,19 = 30°
- für die Nutzungsfelder 7,8,10,12 = 35°
- für das Nutzungsfeld 9 = 45°
- für die Nutzungsfelder 6,6a,6b = 35°
- für das Nutzungsfeld 16 = 0°

Ausnahme: Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer 3.1.1.1 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich alle Grundstückseigentümern bzw. Bauherren eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

3.3 Regelungen über Gebäudehöhen von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Dachhaut, darf

- bei maximal zweigeschossigen Gebäuden 5,30 m
- bei maximal dreigeschossigen Gebäuden 7,70 m

betragen.

Im Teilgebiet mit der Nutzungsschablone – Bezeichnung 16 – ist die Wandhöhe auf maximal 8,70 m festgesetzt.

Bei Gebäuden auf Hanggrundstücken darf die talseitige Wandhöhe im Mittel maximal 7,90 m bezogen auf Oberkante Gelände betragen.

Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, darf

- bei maximal zweigeschossigen Gebäuden 9,70 m
- bei maximal dreigeschossigen Gebäuden 12,10 m

betragen.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist die maximale Wandhöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet jeweils die Oberkante der Attika.

Bei einhüftigen Dachformen ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, für die obere Dachkante die Firsthöhe maßgebend.

- 3.3.2** Wird die im gemeinsamen zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (siehe hierzu auch Ziffer 2.2.1) nicht ausgenutzt, darf die Höhendifferenz zwischen gewählter und maximal zulässiger Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens der maximalen Wand- und Firshöhe gemäß Ziffer 3.3.1 zugeschlagen werden.

Hinweis: Belange des Grundwasserschutzes sind im Einzelfall zu prüfen und ggf. zu beachten.

3.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.4.1** Vorgärten sind nach der Erstellung der Gebäude mit Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

- 3.4.2** Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Dies gilt für Zufahrten und Hofflächen ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

3.5 Geländemodellierung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.5.1** Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Anfüllungen und Abtragungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

- 3.5.2** Änderungen der ursprünglichen Geländebeziehungen sind im Zuge der Bauvorlagen durch Geländeschnitte nachzuweisen. Darin sind das vorhandene und das geplante zukünftige Gelände darzustellen.

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

3.6.1 Die Gesamthöhe der Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen darf das Maß von 1,00 m, gemessen ab Oberkante Straße, nicht überschreiten.

3.6.2 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

3.6.3 Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zur Deutschen Bundesbahn AG mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnungen abzugrenzen.

Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden.

Vergleiche hierzu auch Ziffer 4.5.

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

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

3.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück oder einem dem Hausgrundstück zugeordneten Garagegrundstück herzustellen. Stellplätze auf anderen Grundstücken sind per Baulast so an das Hausgrundstück zu binden, dass sie nicht separat verkauft werden können.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

Haus- und Regenabwässer sind in die Ortskanalisation nach den satzungsrechtlichen Bedingungen der Gemeinde Biberach einzuleiten.

Die für die Hausentwässerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

Für die Wasserversorgung gelten die satzungsrechtlichen Bedingungen der Gemeinde.

4.2 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

4.2.1 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.

4.2.2 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 ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Abzufahrende Überschussmassen an Erdaushub sind entsprechend den beigefügten Hinweisen im Anhang 2 dieser Schriftlichen Festsetzungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.2.3 Abwasserbeseitigung

Es wird eindringlich empfohlen, auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ zu errichten (2 m³ Nutzungsvolumen, 3 m³ Regenrückhaltevolumen). Zisternen mit gedrosseltem Abfluss werden empfohlen.

4.2.4 Altlasten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Bahnlinie“ wurden im Rahmen der Durchführung der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen“ insgesamt folgende Altlastverdachtsflächen erhoben:

Hierbei handelt es sich um folgende Altstandorte (AS) und Altablagerungen (AA):

a) AS

“Ehem. Schreinerei Fischer“, Lindenstraße 3

Flst. Nr. 423/2, Objekt-Nr. 03995

b) AS

“Ehem. Reinigung Hämmerle“, Rebhofweg 10

Flst. Nr. 454/1, Objekt-Nr. 04000

c) AS

“Ehem. Maschinenbau Herrmann“, Zeller Straße 5

Flst. Nr. 458/1, Objekt-Nr. 04001

d) AA

“Sportplatzstraße“

Flst. Nr. 552/6, 552/7, 552/8, 552/9, 552/10, 552/11, 552/12, 552/13, 552 (Teil), 552/1, 552/5, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, Objekt-Nr. 01059

Bei dem Grundstück „Metallverarbeitung Herrmann, Waldstraße 48, Flst. Nr. 364/1“ handelte es sich um eine Sanierungsfläche im Rahmen der Altlastenbearbeitung. Im Februar 2002 fand der Rückbau der Gebäude statt. Im Anschluss daran erfolgte unter gutachterlicher Begleitung die Beseitigung der zuvor festgestellten Schadstoffbelastungen durch Aushub. Der Altstandort wird als „Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen“ eingestuft. Weitere Erkundungen/Untersuchungen sind deshalb nach derzeitigem Kenntnisstand aus Sicht der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung nicht erforderlich.

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.

4.2.5 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 Anstrengung 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 zwischenzulagern 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 Überschussmassen sind entsprechend den beigefügten Hinweisen im Anhang 2 dieser Schriftlichen Festsetzungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
- 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 in baulichem 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.

4.3 Denkmalschutz

Es wird von Seiten der Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Wegkreuz auf dem Anwesen Waldstraße 16 (Wegkreuz in Holz auf Granitsockel; mächtiger überdachter Holzkorpus, darunter Marienfigur, erstellt 1932 für die im Weltkrieg gefallenen Söhne Josef und Georg Halter von den Eheleuten Georg Halter) um ein Kulturdenkmal handelt.

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) 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.

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

4.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Das Straßen- und Wegenetz soll so auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen abgestimmt werden, dass die Anlagen nicht verändert werden müssen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

4.5 Einfriedung zur Deutschen Bahn AG

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zur Deutschen Bundesbahn AG mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnungen abzugrenzen.

Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies im vorliegenden Fall, dass der Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist.

Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden.

In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedung als Auflage gemäß Bebauungsplan zu fordern.

Zu Ziffer 2.11 des bauplanungsrechtlichen Teils

Anhang 1

Schallpegel - Schienenverkehr

Von der bestehenden Bahnlinie Offenburg - Singen sind Schallstörungen zu erwarten.
Zugverkehr nach Angaben des Betriebsamtes Offenburg wie folgt:

Gleis Offenburg - Singen		Gleis Singen - Offenburg	
11	Eilzüge	9	Eilzüge
5	Schnellzüge	5	Schnellzüge
10	Nahverkehrszüge	12	Nahverkehrszüge
13	Güterzüge	15	Güterzüge

Verkehr von 05:00 - 22:00 Uhr

Fernverkehr:

16 + 14 = 30 (Eil- und Schnellzüge)

30 Z / 17 h = 1,76 Z / h

L_{Am} (25 m) Bild 4 67 db (A)

Bild 5	25 m	55 m	90 m	120 m
	67 db (A)	65 db (A)	59 db (A)	58 db (A)

Nach Angaben der Deutschen Bahn AG verkehren in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 05:00 Uhr auf der Strecke

1 Eilzug
9 Güterzüge

somit 10 : 7 = 1,43 Z / h

Nach Bild 4 mittl. Linie: L_{Am} (25 m) = 57 db (A)

in beiden Fällen ist die Schallimmission bei Tag und Nacht überschritten.

Durch geeignete Planung der Objekte kann der Planungsrichtpegel in dem Baugebiet gemindert werden, z.B. durch Anordnung der Schlafräume an der schallabgewandten Seite, oder Schallschutzfenster mit integrierter mech. Belüftung o.ä.

Der Planungsrichtpegel soll im Bebauungsplan (WA) ansonsten

55 db (A) bei Tag

45 db (A) bei Nacht

nicht überschreiten entsprechend DIN 18 005 Teil 1 (Entwurf).

Zu Ziffer 4.2.5 der nachrichtlich übernommenen Hinweise

Anhang 2

Landratsamt Ortenaukreis
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Quelle: BodSch

Stand: 28.07.2004

Ausdruck vom: 26.01.2005

Empfehlungen und Hinweise zu den erhöhten Bleigehalten im Boden des Bebauungsplangebietes „Östlich der Bahnlinie“, Gemeinde Biberach

Aufgrund ehemaliger Verhüttungstätigkeiten silberhaltige Bleierze in den Gewannen 'Untere Breite' und 'Schmelzhöfe' der Gemarkung Biberach verfügen die Böden im Bereich des Bebauungsplangebietes „Östlich der Bahnlinie“ über zum Teil deutlich erhöhte Bleigehalte.

Da die bislang festgestellten Bleigehalte keinen der gesetzlich für das Schutzgut Mensch geltenden Prüfwerte überschreiten, und Untersuchungen in anderen, höher bleihaltigen Bodenflächen der Gemeinde gezeigt haben, dass das Blei potentiell nur in geringem Umfang im menschlichen Magen-Darm-Trakt aufgenommen werden kann, bestehen selbst bei oraler Aufnahme bleihaltiger Bodenpartikel keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für Anwohner und spielende Kinder.

Angesichts der erhöhten Bleigehalte in den Böden werden hinsichtlich eines hausgärtnerischen Anbaus von Nahrungspflanzen – aus Vorsorgegründen – Anbau- und Kalkungsempfehlungen erforderlich. Auch müssen bezüglich der notwendigen ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden, erhöht bleihaltigen Erdaushubes die nachfolgend genannten Hinweise beachtet werden.

Hinweise zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden Erdaushubes:

1. Der bei Baumaßnahmen innerhalb des Wohnbaugebietes „Östlich der Bahnlinie“ überschüssig anfallende Erdaushub, darf aufgrund seines erhöhten Bleigehaltes auf Bodenflächen außerhalb des Bebauungsgebietes nur dann verwertet werden, wenn durch Bodenuntersuchungen sichergestellt ist, dass der Boden am Ort des Aufbringens über gleich hohe oder höhere Bleigehalte verfügt (Verschlechterungsverbot).
2. Ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen darf der Erdaushub nur auf den Baugrundstücken des Bebauungsgebietes selbst verwertet, oder auf der, für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen, kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, entsorgt werden.
3. Eine anderweitige Verwertung/Entsorgung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Anbau- und Kalkungsempfehlungen im Hinblick auf den hausgärtnerischen Anbau von Nahrungspflanzen im Bebauungsplangebiet „Östlich der Bahnlinie“:

1. Im Hinblick auf den Anbau von Nahrungsgemüse zum Eigenverzehr angebaut empfohlen, den Boden der privaten Nutzgärten regelmäßig jährlich zu kalken.
Mit regelmäßigen jährlichen Kalkungen wird erreicht, dass das in den Böden erhöht vorhandene Blei in chemische Bindungsformen überführt wird, die für Gemüsepflanzen nicht oder kaum verfügbar sind. Bei jährlichen Kalkungen kann sich so das in erhöhten Gehalten vorhandene Blei nicht nachteilig auf die Qualität angebaute Gemüsepflanzen auswirken.

2. Neben den regelmäßigen jährlichen Kalkungen der Böden kann auch durch den zusätzlichen Verzicht des Anbaus von Gemüsepflanzen, die sich durch ein vergleichsweise hohes Anreicherungsvermögen für Blei auszeichnen, einer Bleiaufnahme durch Nahrungspflanzen vorgebeugt werden.
Über ein vergleichsweise hohes Anreicherungsvermögen für Blei verfügen folgende Gemüsearten: Endiviensalat, Lollo rosso, Möhren sowie Radieschen und Rettich.
Qualitativ nachteilige Auswirkungen auf die Qualität angebauten Strauch- und Baumobstes können generell ausgeschlossen werden. Pflanzenverfügbares Blei wird in den Wurzeln von Strauch- und Baumobst wirkungsvoll fixiert, so dass ein Transport in oberirdische Pflanzenteile unterbleibt.
3. Weiterführende Informationen zu möglichen Auswirkungen erhöhter Bleigehalte können beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, erfragt werden (Telefon: 0781/805-9656; Herr Olschewski).

Aufgestellt: Lahr, 13.02.2012

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin