



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 20. Änderung

**Bebauungsplan : „Östlich der Bahnlinie“
in der Fassung der 20. Änderung mit pla-
nungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen
Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Biberach,

Planer:

Bürgermeisterin:

Daniela Paletta

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Der ca. 37,5 ha große Bebauungsplan „Östlich der Bahnlinie“, ursprünglich aus den 1960er Jahren, stößt vor allem aufgrund der engen Regelungen der überbaubaren Grundstücksflächen immer wieder an seine Grenzen. Die Vielzahl der erforderlichen Bebauungsplanänderungen unterstreicht dies.

Aufgrund der erfolgten umfassenderen Änderungen vor allem hinsichtlich der Erleichterung des Dachausbaus (Erhöhung der Wand- und Firsthöhen, freiere Regelung der Dachneigung und von Dachaufbauten) zeigen die neueren Bauanträge, dass hier der Bebauungsplan nun den heutigen Anforderungen gerecht werden kann.

Jedoch die eng gefassten Baufenster, teilweise sog. „Briefmarkenbaufenster“, führen immer wieder zu Befreiungsanträgen bzw. diesbezüglichen Anfragen. Die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind bei Aus- und Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude teilweise verhältnismäßig eng gefasst und daher sehr einschränkend. Eine Bebauung hinterliegender Bereiche tiefer Grundstücke ist oft nicht möglich. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und dem damit einhergehenden großen planerischen Aufwand wurde auf eine generelle Überarbeitung der Baufenster verzichtet. Stattdessen sollen erforderliche Änderungen auf Basis konkreter Bauabsichten punktuell vorgenommen werden. Bereits abweichend genehmigte Bauanträge bzw. vorliegende Bauanfragen geben daher den Anlass zu dieser 20. Änderung des Bebauungsplans.

Diese Bebauungsplanänderung wird gleichzeitig dazu genutzt, den Geltungsbereich im Bereich des alten Sportplatzes zurückzunehmen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahnlinie und der damit einhergehenden Lärmproblematik kann so eine mögliche Umnutzung bzw. Bebauung für den konkreten Einzelfall geprüft werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Gemeinde Biberach hat sich zum Ziel gesetzt, bauleitplanerisch die Weichen für eine Nachverdichtung im Bestand und die Nutzung der dort vorhandenen Potentiale zu stellen, wo es möglich ist. Die Förderung der Innenentwicklung steht oben in der Prioritätenliste. So kann ein Beitrag geleistet werden, eine Inanspruchnahme von Freiflächen sowie die Erstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen zu verlangsamen und möglichst auch zu reduzieren.

Im Rahmen von punktuellen Änderungen werden in dieser 20. Bebauungsplanänderung Teilbereiche des Bebauungsplans aufgrund aktuell vorliegender Planungen bzw. Planungsabsichten geändert. Gegenstand ist jeweils die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, um Anbauten oder die Bebauung hinterliegender Grundstücksteile im Bestand zu fördern. So können die teilweise großen Grundstücke wirtschaftlicher genutzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Östlich der Bahnlinie“ nun zum 20. Mal geändert.

Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt, Landratsamt Ortenaukreis, dient diese Maßnahme der Innenentwicklung. Durch eine Öffnung der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen trägt dies zu einer Nachverdichtung im bestehenden Baugebiet und Schaffung weiteren Wohnraums bei. Deshalb wird dieses Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Östlich der Bahnlinie“ ändert sich im Bereich des alten Sportplatzes (Flst. Nr. 552). Diese Fläche (Deckblatt 8) wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Zudem erfolgen punktuelle Änderungen im zeichnerischen Teil in Form von 8 Deckblättern (Deckblätter 1-7 und 9).

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Hiervon ausgenommen sind die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Zusammen mit der Stadt Zell am Harmersbach und den Gemeinden Nordrach und Oberharmersbach bildet die Gemeinde Biberach eine Verwaltungsgemeinschaft. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Somit kann diese Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (Zweistufige Bauleitplanung) und bedarf daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

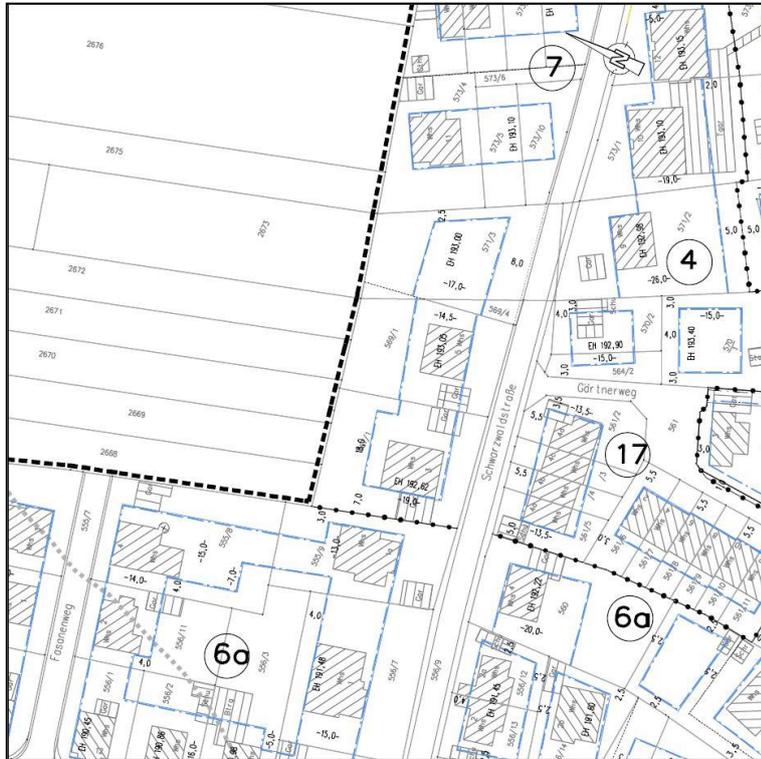
2. Inhalt der Planänderung

Gegenstand der Änderungen ist ausschließlich der gemeinsame zeichnerische Teil in der Fassung der 19. Änderung, der 2012 als Neufassung aufgestellt wurde. Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 19. Änderung vom 13.02.2012 bleiben unverändert bestehen.

2.1 Änderungen in Form von punktuellen Deckblättern

2.1.1 Deckblatt 1 – Vergrößerung der Baufenster und Erhöhung der Grundflächenzahl auf den Flst. Nr. 567/1, 569/1, 569/4 und 571/3, Schwarzwaldstraße

Die Grundstücke Flst. Nr. 567/1, 569/1 und 571/3 weisen eine Tiefe zwischen 35 und 38 m auf. Hier wäre eine hinterliegende Bebauung, die privat über den vorderen Grundstücksteil erschlossen wird, realisierbar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist jedoch nur ein schmales Baufenster im Bereich der bestehenden Bebauung eingetragen. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche wesentlich größer gefasst. Um die Ausnutzung zu erhöhen, wird die Grundflächenzahl von 0,34 auf 0,4 erhöht. Dies erfolgt durch Änderung der Nutzungsschablone von Nr. 7 zu Nr. 8. Die eingetragene geplante Grenze wird herausgenommen, weil hier keine Grenzberichtigung erfolgen soll. Auf die Ausweisung einer EH Höhe auf Flst. Nr. 571/3 wird verzichtet. Hier greift die Festsetzung, dass diese Höhe an die bestehende Bebauung anzupassen ist. Die angrenzenden Höhenfestsetzungen liegen etwas höher und sollen als Maßstab gelten.



**Auszug
rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand 19. Änderung)**



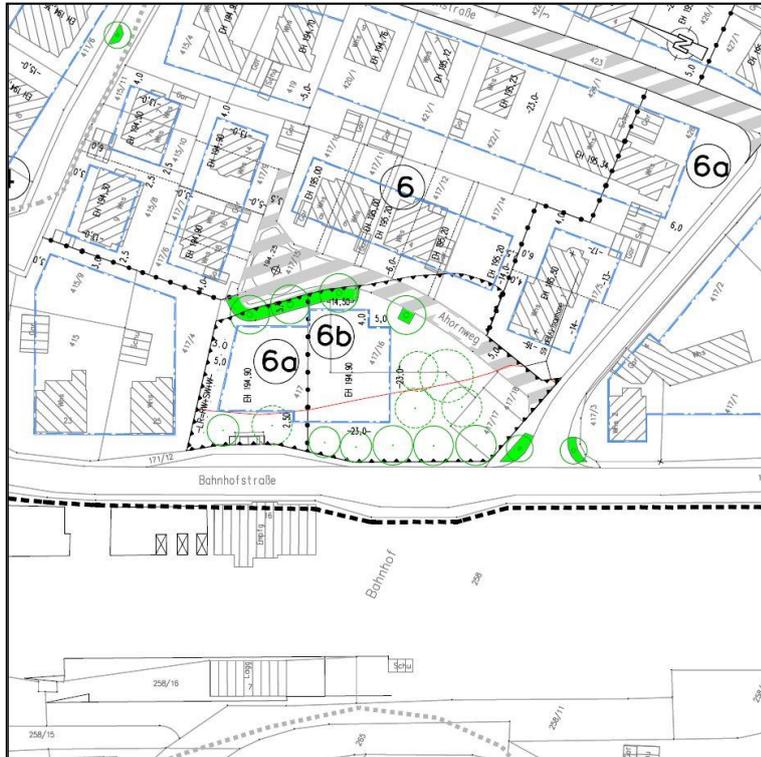
**Geplante Änderung
(Deckblatt 1)**

2.1.2 Deckblatt 2 – Vergrößerung des Baufensters auf Flst. Nr. 417, Bahnhofstraße/Ahornweg

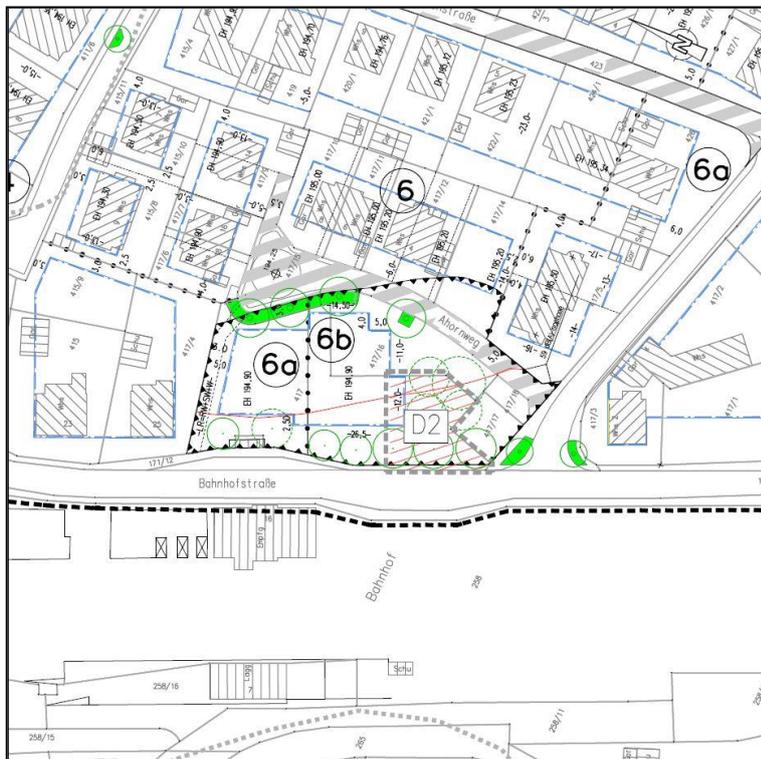
Für diesen Grundstücksteil lag eine konkrete Planung vor, die derzeit realisiert wird. Aufgrund der erfolgten Grenzziehungen kann hier nur ein langgestreckter schmaler Baukörper errichtet werden. Hierfür reicht das Baufenster jedoch nicht aus. Deshalb wird es um 3,50 m nach Süden hin erweitert. Alle übrigen Festsetzungen, insbesondere zum Lärmschutz bzw. Grünordnung werden dadurch nicht tangiert.

Vor Aufnahme dieser Änderung in das Bebauungsplanverfahren wurde geprüft, ob eine Vergrößerung des Baufensters bzw. das geplante Bauvorhaben mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen vereinbar ist. Hierzu liegt eine schalltechnische Beratung vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, vor. Diese wird in der Fassung vom 14.03.2014 als Anhang 2 dieser Begründung beigefügt. Das Ergebnis zeigt, dass das Bauvorhaben die Festsetzungen hinsichtlich Immissionsschutz einhält und somit realisierbar ist. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich dieses Deckblatts 2 das Flurstück Nr. 417 durch die Veränderungsnummern 2010/15, 2012/4 und 2013/13 geändert wurde.



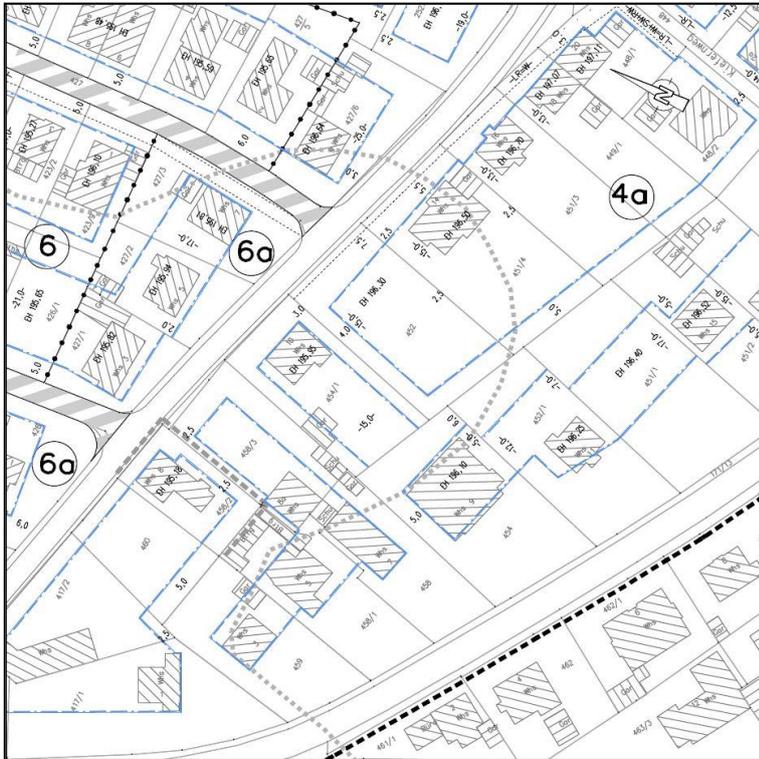
**Auszug
rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand 19. Änderung)**



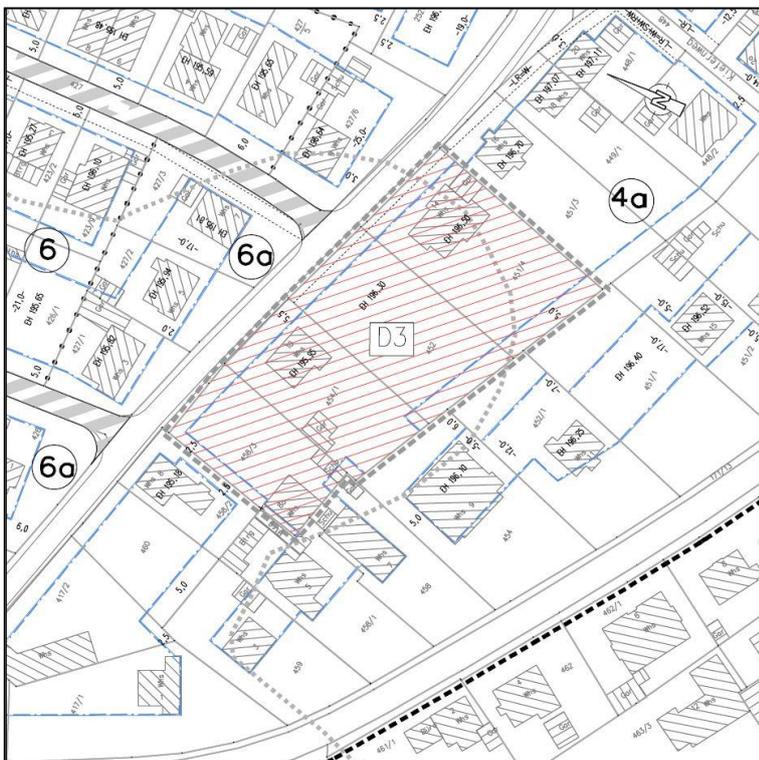
**Geplante Änderung
(Deckblatt 2)**

2.1.3 Deckblatt 3 – Vergrößerung der Baufenster auf den Flst. Nr. 451/4, 452, 454/1 und 458/3, Rebhofweg

Anlass zu diesem Deckblatt gab die gewünschte Reduzierung des westlichen Abstands Grenze - Baugrenze auf Flst. Nr. 452 von 4 m auf 2,50 m. Nach Beratung im Technischen Ausschuss wurde vorgeschlagen, das Deckblatt größer zu fassen. Deshalb wurde der Bereich mit einzelnen Baufenstern mit aufgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zu einem Band zusammengefasst.



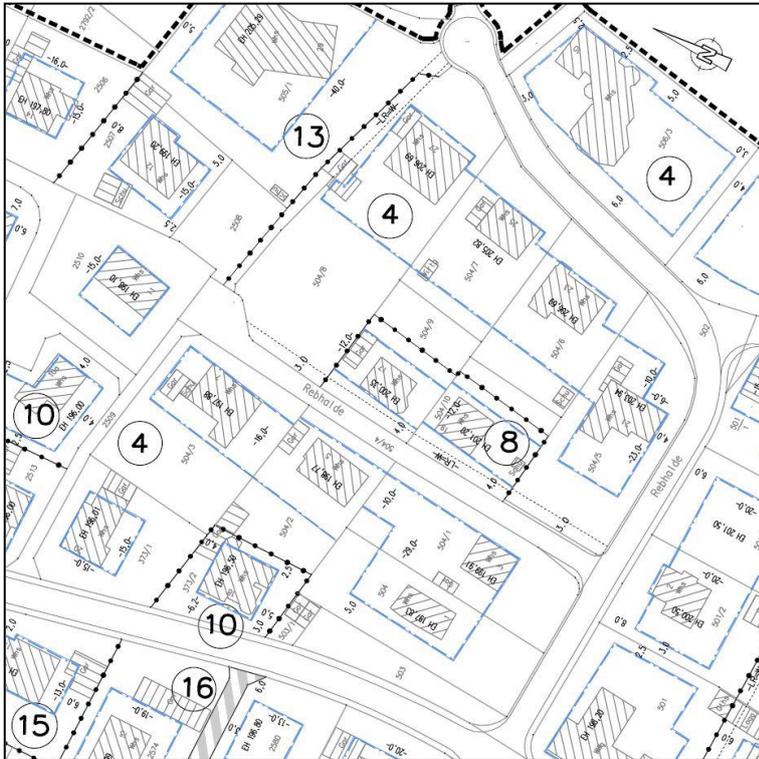
**Auszug
rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand 19. Änderung)**



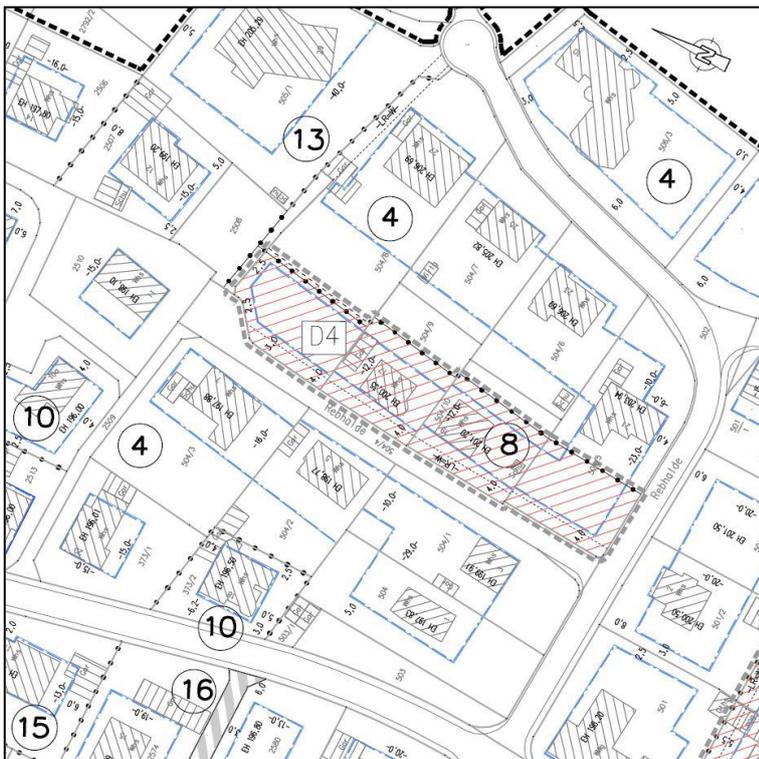
**Geplante Änderung
(Deckblatt 3)**

2.1.4 Deckblatt 4 – Vergrößerung der Baufenster auf den Flst. Nr. 504/5 und 504/8, Rebhalde

Die Grundstücke Flst. Nr. 504/5 und 504/8 sind sehr tief. Auf den westlichen Grundstücksteilen ist eine weitere Bebauung problemlos möglich. Deshalb wird die überbaubare Grundstücksfläche hierauf ausgedehnt. Als Nutzungsschablone wird die Nr. 8 übernommen, die bereits für die bestehende Bebauung der westlichen Stichstraße Rebhalde gilt. Die Neubebauung ergänzt städtebaulich diese Baureihe und soll sich in diese einfügen. Die bebauten Grundstücke Flst. Nr. 504/9 und 504/10 liegen innerhalb des Deckblatts, werden aber nicht geändert.



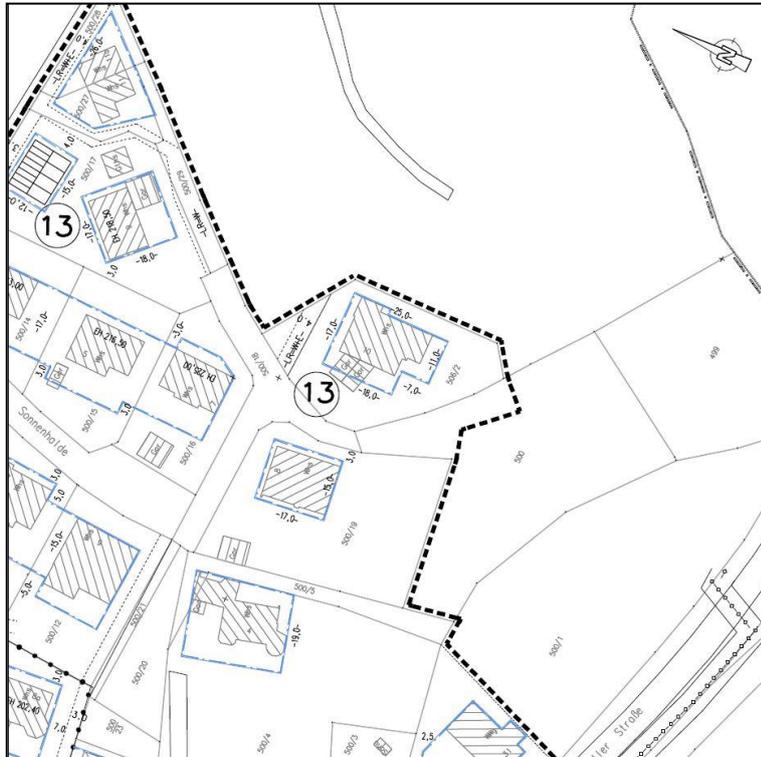
**Auszug
rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand 19. Änderung)**



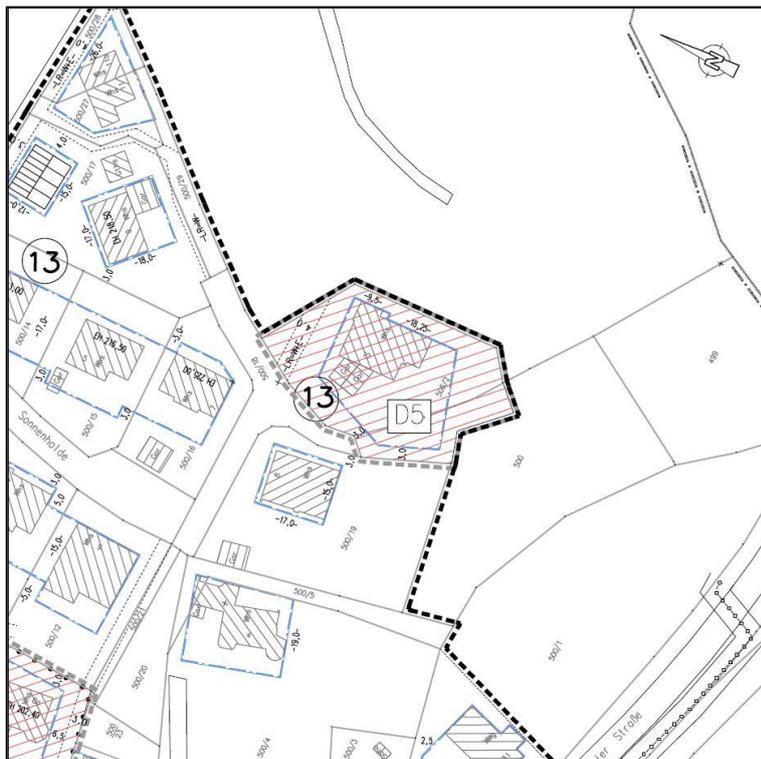
**Geplante Änderung
(Deckblatt 4)**

2.1.5 Deckblatt 5 –Vergrößerung des Baufensters auf den Flst. Nr. 500 und 506/2, Sonnenhalde

Auf diesen beiden Grundstücken bestehen Erweiterungsabsichten nach Südwesten hin. Sie gehören zwischenzeitlich einem Eigentümer. Um dies zu ermöglichen, wird das Baufenster entsprechend vergrößert. Der Abstand zur Westgrenze hin wird auf 3 m festgelegt. Auf dem Flst. Nr. 500 sind Weg- und Lagerungsrechte eingetragen. Deshalb wird hier bereits durch Ausweisung der Baugrenzen Rücksicht darauf genommen. Eingetragene Leitungsrechte auf diesem Grundstück liegen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.



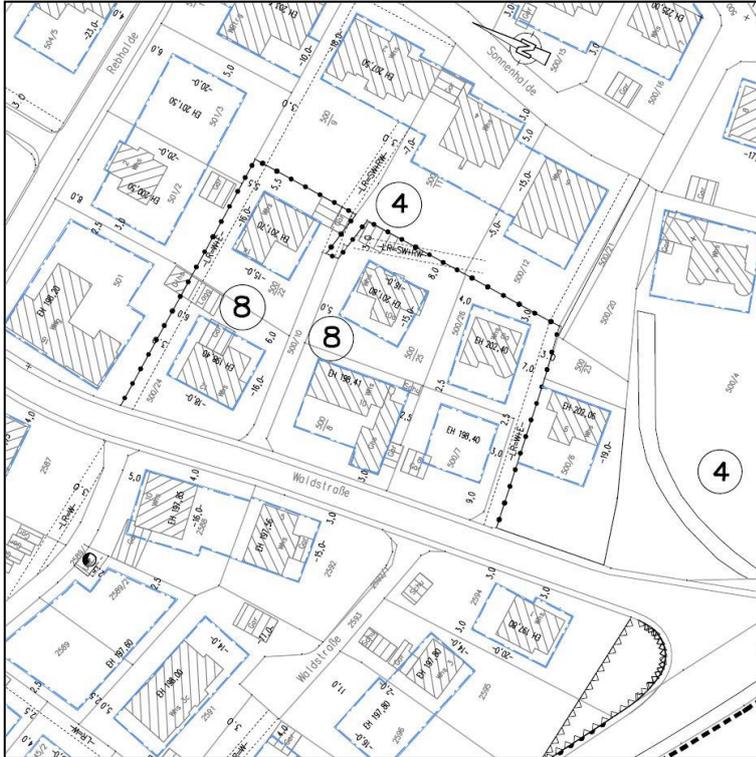
**Auszug
rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand 19. Änderung)**



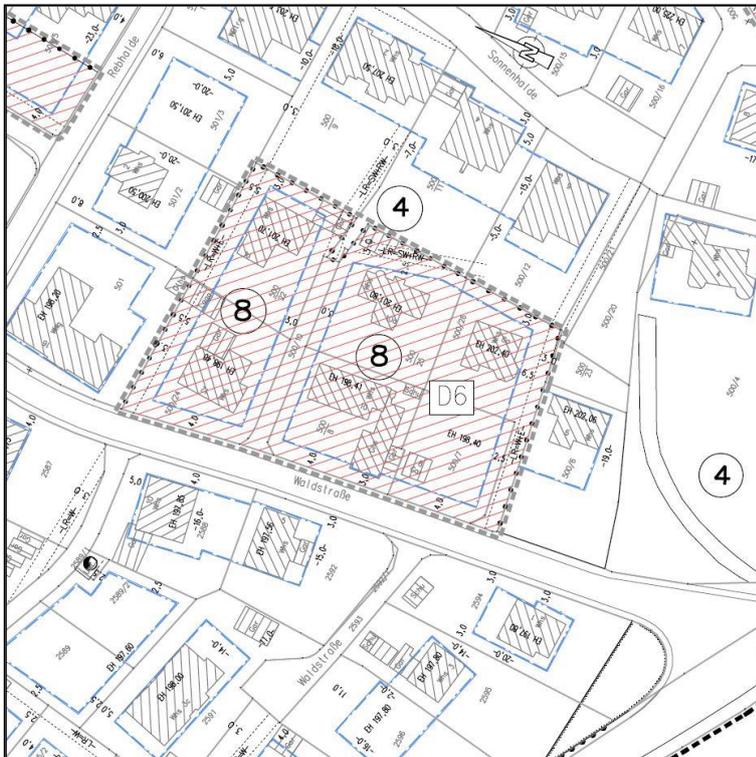
**Geplante Änderung
(Deckblatt 5)**

2.1.6 Deckblatt 6 – Vergrößerung der Baufenster auf den Flst. Nr. 500/7, 500/8, 500/22, 500/24, 500/25, 500/26, Waldstraße

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt nun eine nachrichtliche Anpassung an einen genehmigten Bauantrag auf Flst. Nr. 500/26. Auch hier wird das Deckblatt größer gefasst. Die einzelnen Baufenster werden zu einem Band zusammengefasst. Somit kann auch die Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke verbessert werden.



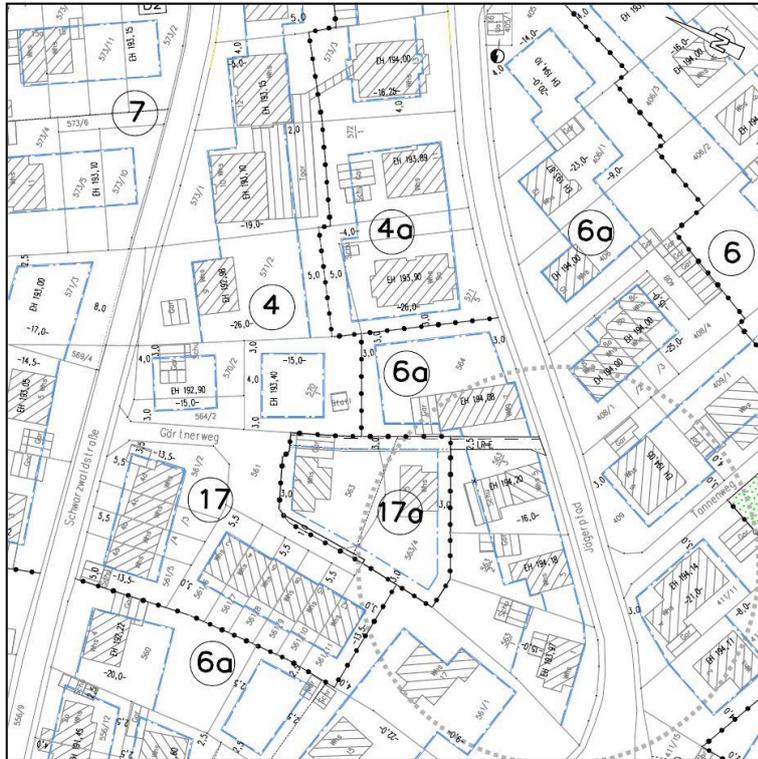
**Auszug
rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand 19. Änderung)**



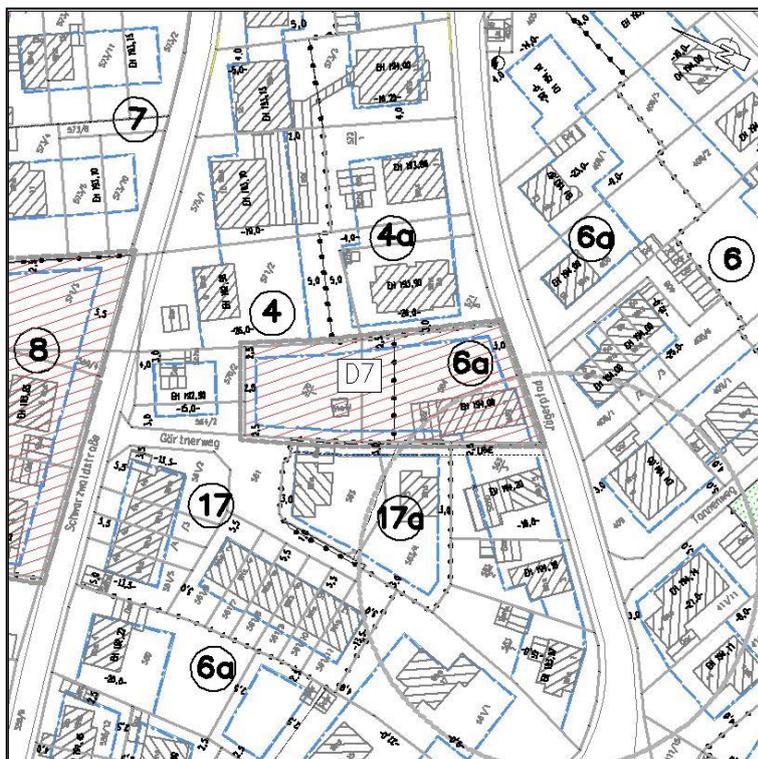
**Geplante Änderung
(Deckblatt 6)**

2.1.7 Deckblatt 7 – Vergrößerung der Baufenster auf den Flst. Nr. 564 und 570/1, Jägerpfad

Auf diesen beiden Grundstücken sieht der Bebauungsplan neben dem Bestand lediglich einen weiteren Baukörper vor. Die Gesamttiefe ermöglicht jedoch die Ergänzung um zwei weitere Gebäude. Um diese Nachverdichtung zu gewährleisten, werden die beiden Baufenster zu einem zusammenhängenden Band zusammengefasst. Für den hinteren Bereich gilt die Nutzungsschablone Nr. 4. Sie unterscheidet sich von Nr. 6a, die für den Bestand am Jägerpfad gilt, hinsichtlich der Wohneinheiten. Hier sind 6 Wohneinheiten anstelle von maximal 4 Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.



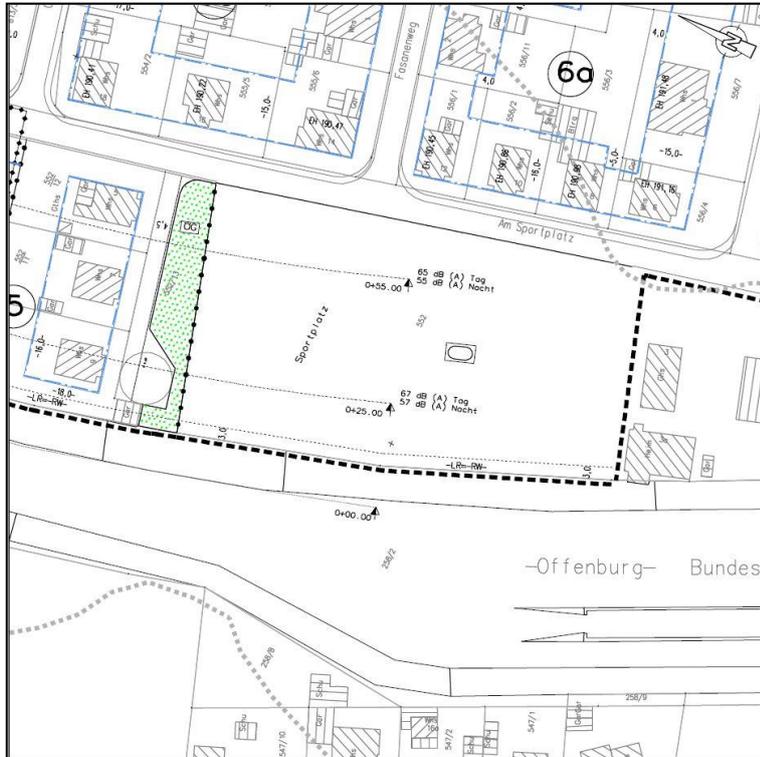
**Auszug
rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand 19. Änderung)**



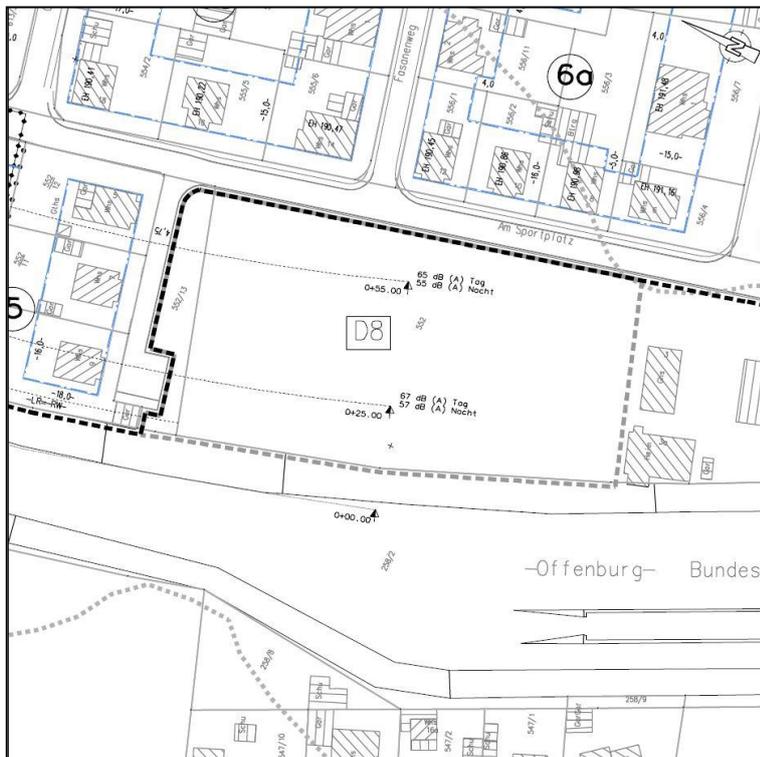
**Geplante Änderung
(Deckblatt 7)**

2.1.8 Deckblatt 8 – Rücknahme des Geltungsbereichs, Herausnahme der Flst. Nr. 552 (alter Sportplatz) und 552/13, Am Sportplatz

Im Bereich des alten Sportplatzes wird die Geltungsbereichsgrenze zurückgenommen. Sie orientiert sich hier nun an der Ausbauplanung der Straße Am Sportplatz. Eine mögliche Bebauung der Fläche muss nun künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Ggf. ist eine Neunutzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahnlinie sind die Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes sehr hoch. Die Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen sind gezielter für ein konkretes Bauvorhaben nachzuweisen.



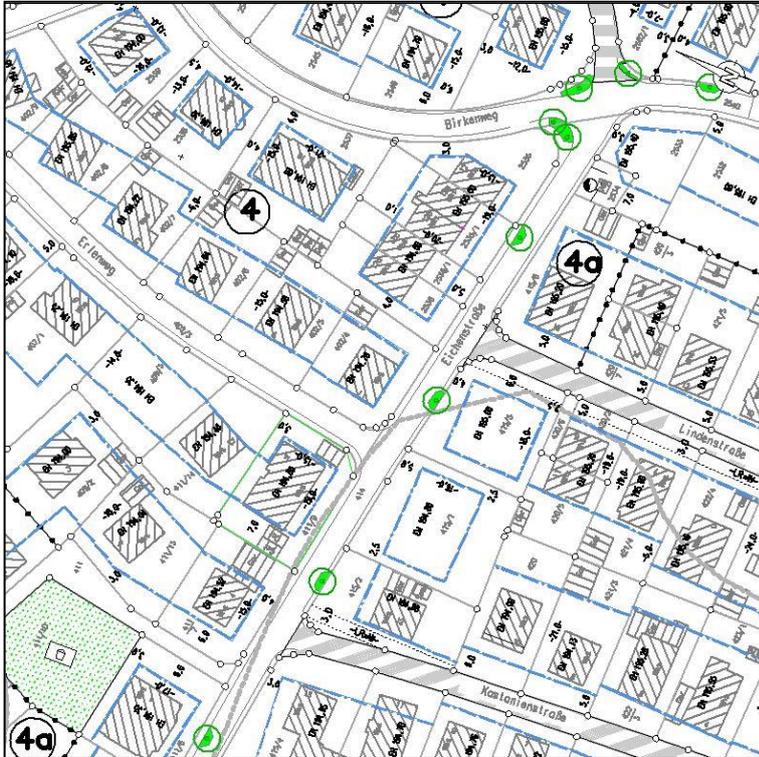
**Auszug
rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand 19. Änderung)**



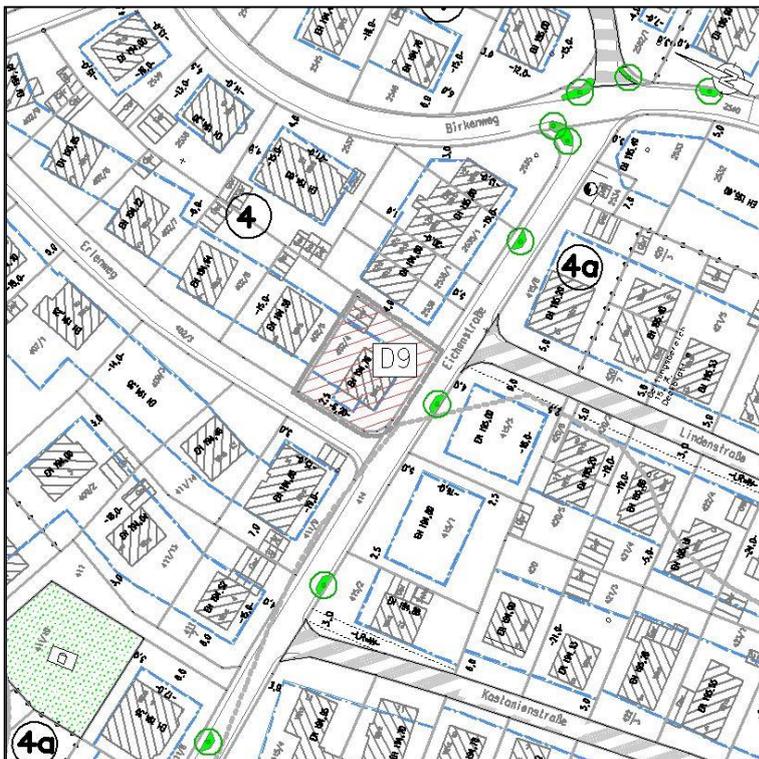
**Geplante Änderung
(Deckblatt 8)**

2.1.9 Deckblatt 9 – Vergrößerung des Baufensters auf dem Flst. Nr. 402/4, Erlenweg

Grundlage für diese Änderung bildet ein zeitlich parallel laufender Bauantrag. An das bestehende Wohnhaus ist ein zweigeschossiger Anbau in westlicher Richtung geplant. Dieser weist eine Grundfläche von ca. 6 x 3 m auf. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Baugrenze liegt jedoch genau auf der jetzigen Gebäudekante. Um diese Hauptgebäudeerweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche für den Anbau erweitert. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie verringert sich auf 2,50 m.



**Auszug
rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand 19. Änderung)**



**Geplante Änderung
(Deckblatt 9)**

2.2 Verkehrsplanung/Müllentsorgung

An den öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keinerlei Änderungen.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer/Bewohner können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

2.3.1 Entwässerung

Das Entwässerungssystem bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt.

2.3.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasser- bzw. Löschwasserversorgung bleibt weiterhin über das öffentliche Netz gesichert.

2.3.3 Elektrizität

Die Versorgung der neu geplanten Häuser erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Kabelnetzes. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich der Kabeltrassen des E-Werks Mittelbaden vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in die Kabelpläne zu nehmen ist.

Das E-Werk Mittelbaden weist darauf hin, dass die Verlegungen von neuen Hausanschlussleitungen im Zuge der Bauvorhaben ausgeführt werden.

2.3.4 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 Bebau-

ungsplangebiet 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.

2.3.5 Breitbandkabel

Das Plangebiet wird über das Breitbandkabelnetz der Kabel BW versorgt. Bei Bedarf kann hier angeschlossen werden.

Auf die Kabelschutzanweisung der Kabel BW wird hingewiesen.

2.4 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde im Rahmen der 17. Änderung eine multitemporale Luftbilddauswertung durchgeführt.

Das Ergebnis zeigte, dass in Teilflächen Kampfmittel angetroffen werden können. Die betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Aus Gründen der Gefahrenabwehr müssen hier vor Beginn von Baumaßnahmen entsprechende Vorsorge- bzw. Sicherstellungsmaßnahmen getroffen werden.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 19. Änderung bleiben unverändert. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang 1 hinter dieser Begründung.

Die Änderungen der 20. Bebauungsplanänderung beziehen sich ausschließlich auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil. Sie erfolgen im sog. „Deckblattverfahren“. Dem zeichnerischen Teil sind die B-Grunddaten mit Stand September 2010 zu Grunde gelegt.

Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich der Deckblätter 1 und 3-9 des Bebauungsplans stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Im Bereich des Deckblatts 2 wurde das Flurstück Nr. 417 durch die Veränderungsnummern 2010/15, 2012/4 und 2013/13 geändert.

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 19. Änderung für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

5. Auswirkungen

5.1 **Infrastruktur**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5.3 **Kosten**

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen lediglich Planungskosten für das Änderungsverfahren.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

6.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen.

6.1.1 **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Bahnlinie“ sind dem Landratsamt Ortenaukreis nach Abschluss der Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten im Ortenaukreis folgende Flächen bekannt:

A-Fälle

1.1.1

Altablagerung „Sportplatzstraße“, Objekt Nr. 1059

Die Altlastverdachtsfläche wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 17. Oktober 1985 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau „BN 0“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzguts „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Nach den Unterlagen sind die Grundstücke mit folgenden Flurstücks Nrn. betroffen:
552/ 13 /12 / 11 / 10 / 9 /8 / 7 / 6 / 5
2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606.

Hinweis:

Das Flurstück 552/1 nördlich der Bebauungsplan-Grenze ist nicht Bestandteil der Altablagerung.

Das an die Altablagerung angrenzende Flurstück 552 (Bereich der Straße „Am Sportplatz“) ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht Bestandteil der Altablagerung.

1.1.2

**Altstandort „Maschinenbau Hermann“, Zellerstraße 5, Flst. Nr. 458/1,
Obj. Nr. 4001**

Die Altlastverdachtsfläche wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 06. November 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau „BN 0“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzguts „Grundwasser“ in „A = .Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

1.1.3.

**Altstandort „Baggerbetrieb Schmider“, Am Sportplatz 30, Flst Nr. 618/3,
Obj. Nr. 5921**

1.1.4

Altstandort „Transporte Höhn“, Am Sportplatz 2, Flst. Nr. 556, Obj. Nr. 5922

1.1.5

**Altstandort "Bauunternehmen Bächle", Zellerstraße 9, Flst. Nr. 454,
Obj. Nr. 5924**

1.1.6

Altstandort „Baggerbetrieb Hermann“, Kastanienstraße 11, Flst. Nr. 419, Obj. Nr. 5926

Die Altlastverdachtsflächen 1.1.3 bis 1.1.6 wurden auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 09. Mai 2011 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau „BN 0“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzguts „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Die Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, die Altlastverdachtsfläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird als solche im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert (archiviert). Mit der Archivierung wird belegt, dass ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden kann.

Altlastverdachtsflächen / Altlasten

1.1.7

Altstandort „Schreinerei Fischer“, Lindenstraße 3, Flst. Nr. 423/2, Obj. Nr. 3995

Hierbei handelt es sich um das ehem. Betriebsgelände des Holzverarbeitenden Betriebs Fischer, der von 1965 bis 1990 auf dem genannten Grundstück seine Schreinerei betrieb.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 06. November 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau „BN 0“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Des Weiteren wurde die Altlastverdachtsfläche nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtigter Flächen und Altlasten (Nacherhebung) am 01. Oktober 2010 erneut bewertet und auf Beweisniveau „BN 1“ weiterhin in „Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass bei einer bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderung (Umnutzung, Abbruch, Neubebauung) das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - bezüglich der Altlastenproblematik zu beteiligen ist.

1.1.8

Altstandort „Reinigung Hämmerle“, Rebhofweg 10, Flst. Nr. 454/1, Obj. Nr. 4000

Hierbei handelt es sich um die „ehem. chemische Reinigung Hämmerle“, die von 1967 bis 1988 betrieben wurde.

Der Altstandort wurde auf Grundlage von Ergebnissen einer Gefahrverdachtserkundung (Technische Altlastenerkundung) bei einer Altlastenbewertungskommissions-sitzung am 02. November 2009 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau „BN 2“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist.

1.1.9

Altstandort „Metallverarbeitung Herrmann“, Waldstraße 48, ehemalige Flst. Nr. 364/1, Obj. Nr. 5213

Hierbei handelt es sich um das ehem. Betriebsgelände der „Metallverarbeitung Herrmann“ auf dem damaligen Grundstück Flst. Nr. 364/1.

Im Zuge der 14. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Bahnlinie“ wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. Abschätzung, inwieweit evtl. eine betriebsbedingte Untergrundverunreinigung vorhanden ist, eine Historische Erkundung sowie Technische Erkundungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Februar / März 2002 wurden die im Rahmen dieser Erkundungsmaßnahmen festgestellten Untergrundverunreinigungen (MKW, PAK) unter gutachterlicher Begleitung mittels Bodenaushub saniert. Die Sanierungsergebnisse sind im Bericht

des Büros Klipfel & Lenhardt Consult (KLC), Endingen, vom 12. März 2002 dokumentiert.

Auf der Grundlage der Erkundungs- und Sanierungsergebnisse wurde der Altstandort „Metallverarbeitung Herrmann GmbH“ in der Altlastenbearbeitung beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen“ eingestuft.

Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Nutzungsänderung, Neubebauung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die nachrichtlich übernommenen Hinweise zu den Altlasten unter Ziffer 4.2.4 der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften werden hiermit ersetzt!

6.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Biberach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

6.3 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.4 Deutsche Bahn

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

6.5 Artenschutz

Sollten bei einem Bauvorhaben streng oder besonders geschützte Tierarten (u.a. Fledermäuse, Vögel, Eidechsen) nach § 44 BNatSchG betroffen sein, müssen Maßnahmen zu deren Schutz getroffen werden, damit die Verbotstatbestände nicht eintreten.

Aufgestellt: Lahr, 21.10.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Anhang 1

Europastraße 3
77933 Lahr

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

www.kappis.de
mail@kappis.de



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

Anlage: 4
x. 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 pla-
nungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen
Bauvorschriften zum Bebauungsplan
(Neufassung)

Ausgefertigt: Lahr/Biberach,

Planer:

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.

Europastraße 3
77933 Lahr

Fon: 07821 / 92374-0
Fax: 07821 / 92374-29

www.kappis.de
mail@kappis.de



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)

	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 Leitungsachse 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 einhäufigen 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 Firsthöhe 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 Schotterterrassen, 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.

Europastraße 3
77933 Lahr

Fon: 07821 / 92374-0
Fax: 07821 / 92374-29

www.kappis.de
mail@kappis.de



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 Leckanzeigergerät 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.

Europastraße 3
77933 Lahr

Fon: 07821 / 92374-0
Fax: 07821 / 92374-29

www.kappis.de
mail@kappis.de





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 im 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 angebaute 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

Anhang 2

Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink Dipl.-Ing.

Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

isw · Postfach 31 · 79275 Reute

per e-mail

ACRE Baugrund Development GmbH
z. Hd. Herrn Ruff
Grabenstraße 12a

77736 Zell a. H.



Bauakustik
Raumakustik
Immissionsschutz
Thermische Bauphysik

Postfach 31
79275 Reute
Schwarzwaldstraße 37
79276 Reute

Telefon (0 78 41) 40 78
Telefax (0 78 41) 15 58
e-mail mail@isw-rink.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Datum
e-mail	11.03.2014	Ja/kl-3954.1	Herr Dr. Jans	14.03.2014

Neubau eines Dreifamilien-Wohnhauses auf Grundstück Flst.-Nr. 417
der Gemarkung Biberach
- schalltechnische Beratung (Verkehrslärm-Immissionsschutz)

Sehr geehrter Herr Ruff,

gemäß Ihrer Mitteilung soll die südöstliche Baugrenze des Baufensters auf Grundstück Flst.-Nr. 417 der Gemarkung Biberach um ca. 3 m nach Südosten verschoben werden. In dem von Ihnen überlassenen, in Anlage 1 auszugsweise wiedergegebenen Plan sind die bestehende und die geplante Baugrenze sowie ein Grundriss des geplanten Dreifamilien-Wohnhauses eingetragen.

In dem für die 17. Änderung des Bebauungsplans "Östlich der Bahnlinie" erstellten isw-Gutachten Nr. 3954/886 vom 15.03.2006 wurden - unabhängig von dem konkreten Baufenster - die gemäß DIN 4109¹ ermittelten Lärmpegelbereiche flächenhaft dargestellt. Auf der Grundlage dieser Lärmpegelbereiche können die zum Schutz des Gebäudeinneren erforderlichen "passiven" Schallschutzmaßnahmen (siehe Abschnitt 7.2 des Gutachtens) dimensioniert werden. D. h., bezüglich des Schutzes des Gebäudeinneren

¹ DIN 4109 (1989-11/1992-08)
"Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise"

Schreiben vom 14.03.2013

3954.1



2

gelten die Ausführungen des o. g. Gutachtens auch bei einem nun geänderten Bau-
fenster unverändert. Die weiteren Ausführungen in Abschnitt 7.2 des Gutachtens be-
züglich des Einbaus einer Lüftungsanlage sowie bezüglich der Berücksichtigung er-
höhter Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Schlafräumen
aufgrund einer maßgeblichen Schienenverkehrslärmeinwirkung "nachts" sind dabei
ebenso zu beachten..

Allerdings wurde in den Abschnitten 7.1 und 8 des Gutachtens ausgeführt, dass der Au-
ßenwohnbereich östlich der in Anlage 4 des Gutachtens eingetragenen (und im Plan in
Anlage 1 des vorliegenden Schreibens skizzierten) 59 dB(A)-Isophone anzuordnen ist,
"... sofern dieser Außenwohnbereich nicht durch objektspezifische 'aktive' Schallschutz-
maßnahmen hinreichend geschützt wird". Im vorliegenden Fall befindet sich der in An-
lage 1 vor der Südostfassade eingetragene Balkon westlich der genannten 59 dB(A)-Iso-
phone, soll aber entlang der Südwestseite mit einer geschlossenen Wand abgeschlos-
sen werden. Deshalb ist zu prüfen, ob durch diese Wand die Lärmeinwirkung auf den
Außenwohnbereich (Terrasse im Erdgeschoss, Balkone in den oberen Geschossen) hin-
reichend reduziert werden kann.

Auf der Grundlage der im o. g. Gutachten angegebenen Ausgangsdaten, Randbeding-
ungen und Rechenverfahren wurde die Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkung
auf den Außenwohnbereich vor der Südostfassade des geplanten Dreifamilien-Wohn-
hauses rechnerisch ermittelt. Beispielhaft sind die Rechenergebnisse in Anlage 2 für
einen Balkon im 1. Obergeschoss (Immissionsorthöhe 5 m über Gelände) grafisch dar-
gestellt. Auf dem Balkon wird der für "allgemeine Wohngebiete" maßgebende Immis-
sionsgrenzwert "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung² von 59 dB(A) nicht über-
schritten. D. h., der Außenwohnbereich auf dem Balkon ist aufgrund der den Balkon in
südwestlicher Richtung abschirmenden Wandscheibe hinreichend geschützt. Weitere
Maßnahmen zum Schutz des Außenwohnbereichs sind nicht erforderlich. Entsprechen-
de Aussagen gelten auch für die Anordnung eines Balkons im Dachgeschoss bzw. einer

² Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV (1990-06/2006-09)
"Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes"

Schreiben vom 14.03.2013

3954.1



3

Terrasse im Erdgeschoss. Vorausgesetzt wird jeweils, dass die genannte, den Außenwohnbereich in südwestlicher Richtung abschließende Wand im Erd- und 1. Obergeschoss bis zur jeweiligen Balkonplatte im jeweils oberen Geschoss hochgeführt wird. Im Dachgeschoss genügt eine Wandhöhe von 2 m.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Jans

Anlagen: 2

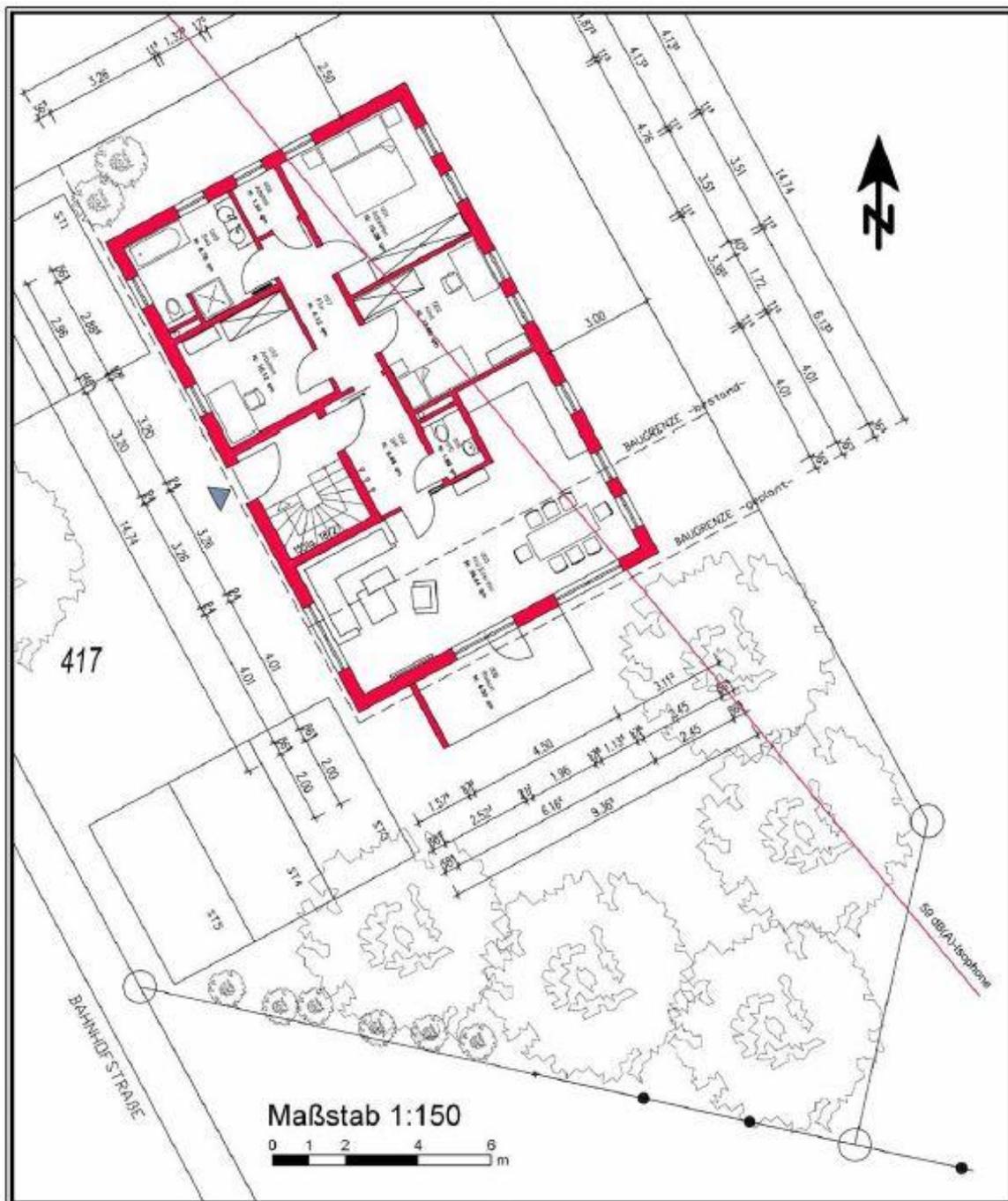
Schreiben vom 14.03.2014

3954.1

isw

Anlage 1

Neubau eines Dreifamilien-Wohnhauses auf Grundstück Flst.-Nr. 417 der Gemarkung Biberach
- Grundriss Erdgeschoss des geplanten Gebäudes; verkleinerter Auszug aus einem von
Herrn Ruff überlassenen Plan



Schreiben vom 14.03.2014

3954.1



Anlage 2

Neubau eines Dreifamilien-Wohnhauses auf Grundstück Flst.-Nr. 417 der Gemarkung Biberach
- grafische Darstellung der Verkehrslärmeinwirkung "tags" vor der Südostfassade des geplanten Gebäudes in 5 m Höhe über Gelände (ca. 1. Obergeschoss);
Erläuterungen siehe Text

