

Fassung vom 2017-07-24
Projekt Nr.: 2017-008

Anlage: 4
1. Fertigung



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : **„Alter Sportplatz“**
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Biberach, **07. Aug. 2017**

Planer:



Bürgermeisterin:



Daniela Paletta



In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 **Bauliche Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

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

2.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

2.1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Siehe hierzu Ziffer 2.5

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:

II: maximal 2 Vollgeschosse

III: maximal 3 Vollgeschosse

2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) begrenzt.

Die Firsthöhe ist auf m+NN festgelegt Sie gilt für die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (Oberkante Attika).

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

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

2.2.1 Offene Bauweise o

Es sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf 2 gilt nach Süden für das 2. OG eine separat im zeichnerischen Teil festgesetzte Baugrenze. Hier ist zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 8,50 m einzuhalten.

2.4 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Siehe hierzu auch Ziffer 2.9.

2.4.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Maße werden jeweils von der äußeren Dachkante gemessen.

2.5 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.5.1 Fläche für den Gemeinbedarf 1:

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „1“ mit der Zweckbestimmung „Nachbarschaftshaus“ (soziale und gesundheitliche Einrichtungen, Seniorenwohnen, Tagespflege) festgesetzt. Es sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die diesem Zweck dienen.

Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen und Freiflächen sowie Stellplätze, Garagen und Carports zugelassen.

2.5.2 Fläche für den Gemeinbedarf 2:

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „2“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Es sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die diesem Zweck dienen. Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen und Freiflächen sowie Stellplätze, Garagen und Carports zugelassen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.6.1 Überhangsfläche

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche am Wendehammer ist als Überhangsfläche für Müllfahrzeuge von baulichen Anlagen, Bepflanzung, Einfriedungen oder ähnlichem dauerhaft freizuhalten.

2.6.2 Sichtfeld

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

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Regenwasser muss zurückgehalten oder versickert werden. Die Einleitung in den Regenwasserkanal darf nur gedrosselt mit maximal 1,5 l/s erfolgen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR (Leitungsrecht) bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben. In diesem Bereich dürfen Stellplätze, Zugänge und die Tiefgaragenabfahrt angelegt werden.

2.10 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)

2.10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen/Lüftungseinrichtungen

Für Außenbauteile im gesamten Plangebiet sind 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 bis VI zugeordnet sind. Siehe hierzu Anlagen Nr. 18 - 20 des Gutachtens Nr. 5414.1 mit grafischer Darstellung der geschossweisen Lärmpegel-

bereiche (Anlage 7 des Bebauungsplans). Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

Für alle Schlafräume, sofern vor diesen Fenstern der jeweils maßgebende Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten wird, müssen geeignete Lüftungssysteme vorgesehen werden. Diese müssen einen ausreichenden Luftaustausch sicherstellen und dürfen keine unzulässige Reduzierung der Luftschalldämmung der Außenflächen des jeweils schutzbedürftigen Raums verursachen. Für Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 1 ist als maßgebender Immissionsgrenzwert der Nachtwert von 49 dB(A), für die Fläche für den Gemeinbedarf 2 der Tagwert von 59 dB(A) anzusetzen.

2.10.2 Außenwohnbereich im Obergeschoss

Auf der westlich der in Anlagen Nr. 15 - 16 des Gutachtens Nr. 5414.1 eingetragenen 59 dB(A)-Isophonen gelegenen Teilfläche des Plangebiets ist in den oberen Geschossen die Anordnung eines Außenwohnbereichs (Balkon, Dachterrasse) ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden Außenwohnbereiche, die objektspezifisch geschützt werden (z.B. durch eine Teilverglasung des Balkons oder durch Abschirmung durch ein vorgelagertes Gebäude).

2.11 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)

2.11.1 Grundwasser

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig.

2.12 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden eine Belastung mit Schwermetallen ausweisen, sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform/-neigung

Hauptgebäude sind mit einem Flachdach zu errichten.

3.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

4.1.1 Grundwasser

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Voruntersuchung (Anlage 5 dieses Bebauungsplans) durchgeführt. Darin wurden die Grundwasser- und Bodenverhältnisse untersucht.

Amtliche Grundwassermessstellen gibt es in unmittelbarer Nähe leider nicht, um auf langjährige Ganglinienaufzeichnungen zurückgreifen zu können. In den Aufschlüssen wurde das Grundwasser bei ca. 186,35 - 186,50 m+NN angebohrt bzw. angetroffen. Das Plangebiet liegt bei ca. 187,40 - 188,30 m+NN.

Im Bereich des Plangebiets steigt das Grundwasser somit bis auf ca. 1,40 m unter Geländeoberfläche an.

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind daher wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

4.1.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.

- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit 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.

4.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.1.4 Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis und deren Fortschreibungen“ wurde im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung folgende Fläche erhoben:

Altablagerung „Alter Sportplatz“, Flst.-Nr. 552/22 in 77781 Biberach, Objekt-Nr. 06251

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine durch den Kiesabbau im Rahmen des Bahnbaus bzw. der Bahndammschüttung entstandenen Vertiefung. Es wurde vorwiegend Erdaushub und Bauschutt und untergeordnet Hausmüll/hausmüll-ähnlicher Gewerbeabfall in den Jahren von 1945 bis 1956 abgelagert.

Die Altablagerung „Alter Sportplatz“ wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen am 18. April 2011 hinsichtlich der bewertungsrelevanten Wirkungspfade „Boden-Grundwasser“ und „Boden-Mensch“ bewertet und auf Beweismiveau „BN 1“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für diesen Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ wurde, in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. Abschätzung, inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt, eine „Orientierende Altlastenuntersuchung“ in drei verschiedenen Kampagnen durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse sind in dem Untersuchungsbericht der Weber Ingenieure, Offenburg, vom 21.11.2016 dokumentiert. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplans unter Anlage 6.

Im Ergebnis konnte für die Altablagerung „Alter Sportplatz“ nach Durchführung der „Orientierenden Erkundung“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfade „Boden-Grundwasser“ der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden. Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls, insbesondere auf der Grundlage der o. g. Erkundung und gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe,
- die untersuchten Bereiche aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden,
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Die Altablagerung wird verwaltungsintern hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 2“ in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet hier, dass vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Erkundungsbedarf besteht.

Es ist zu beachten, dass der Wirkungspfad „Boden-Mensch“ noch nicht betrachtet wurde. Dies ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die entsprechend durchzuführenden Oberbodenuntersuchungen gemäß den unter Punkt 2, Anhang 1, BBodSchV genannten Vorgaben sind jedoch erst dann sinnvoll, wenn die tatsächliche zukünftig unversiegelte Geländeoberfläche bekannt ist. Außerdem besteht auch die Möglichkeit bzw. das Erfordernis, das Gelände bei zukünftigen Baumaßnahmen an-/aufzufüllen.

Falls dies mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial (d. h. Bodenmaterial der Einbauklasse Z 0 gemäß „Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfalls eingestuftem Bodenmaterial“, VwV Boden) mit mindestens einer Mächtigkeit von 35 cm erfolgt, kann auf eine Oberbodenbeprobung des anstehenden Untergrunds verzichtet werden.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Die Erdarbeiten sind im Bereich der festgestellten Bodenverunreinigungen der Altablagerung gutachterlich zu begleiten, da das künstliche Auffüllmaterial entsorgungsrelevante Belastungen aufweist, die abfallrechtlich ordnungsgemäß zu deklarieren sind.

Die im Untersuchungsbericht dokumentierten Ergebnisse zeigen zudem, dass innerhalb der Altablagerung „Alter Sportplatz“ erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte sowie zum Teil deutlich erhöhte Gehalte der organischen Schadstoffgruppe PAK festgestellt worden sind.

Die erhöhten Arsen- und Schwermetallgehalte im abgelagerten Bodenmaterial sind mit großer Wahrscheinlichkeit größtenteils auf mittelalterliche bis frühneuzeitliche Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten innerhalb Biberachs bzw. im Einzugsgebiet der „Kinzig“ zurückzuführen. Letzteres wird durch umfangreiche Bodenuntersuchungen, die das Landratsamt Ortenaukreis in den letzten beiden Jahrzehnten in und um Biberach durchgeführt hat, belegt.

Die im Bereich der Altablagerung „Alter Sportplatz“ festgestellten deutlich erhöhten PAK-Gehalte sind dagegen auf andere anthropogene Ursachen zurückzuführen.

Im Hinblick auf künftig geplante Baumaßnahmen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass anfallendes Aushubmaterial mit bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg beseitigt werden kann. Die Zulassung dieser Erdaushubdeponie wurde vom Regierungspräsidium Freiburg auf entsprechendes Aushubmaterial erweitert.

Ob Bodenmaterialien mit erhöhten PAK-Gehalten $> 3 \text{ mg/kg TS}$ bzw. $\leq 30 \text{ mg/kg TS}$ ebenfalls auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ beseitigt werden dürfen, muss im Einzelfall mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie dem „Eigenbetrieb Abfallwirtschaft“ des Ortenaukreises geklärt werden.

Eine Überschreitung der jeweiligen Prüfwerte für Wohnbaunutzung wurde nicht festgestellt. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist aufgrund der derzeit vorliegenden Ergebnisse ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf i. S. einer detaillierten Grundwasseruntersuchung gegeben. Es wurden keine Verunreinigungen im Rahmen der untersuchten Parameter nachgewiesen.

4.1.5 Bodenschutz

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

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei 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 1 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. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächen-

wasser 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.

4.2 Geotechnik

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen der geotechnischen Voruntersuchung erkundet.

Der Untergrund des alten Sportplatzes besteht unter verschiedenmächtigen künstlichen Auffüllungen aus grobkörnigen Flusssedimenten.

4.4 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.

4.5 Telekommunikation

Die Telekom bittet darum, sich mindestens 2 Monate vor Baubeginn mit ihr in Verbindung zu setzen, damit aller erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

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, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

4.6 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

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

4.7 Deutsche Bahn/Einfriedung zur Bahnanlage

Die Deutsche Bahn wurde zu einem sehr frühen Zeitpunkt bereits an den Überlegungen zur Umnutzung des alten Sportplatzes beteiligt. Daher können die mit Schreiben vom 24.11.2016 vorgebrachten Bedingungen/Auflagen und Hinweise bereits in diesen Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Sie wurden mit den Anregungen aus der öffentlichen Auslegung ergänzt.

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfen.

Eine Blendung des Bahnverkehrs durch Beleuchtungsanlagen, Baufahrzeuge oder evtl. Baufeldbeleuchtung bzw. eine Verwechslungsmöglichkeit mit Signalen auf Grund farbiger Beleuchtung ist auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese müssen entschädigungslos geduldet werden. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen.

Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von $\geq 3,00$ m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehenden Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden.

Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Erstellung des Krans) an die DB Netz AG gerichtet werden. Der Antrag muss den Schwenkradius des Krans (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Für sämtliche Schäden die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.

Die künftigen Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebs, sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Der Antragsteller / Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können.

Sämtliche der Deutschen Bahn AG entstehende Kosten, die auf das Bauvorhaben zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des Antragstellers und werden gesondert in Rechnung gestellt.

Aufgestellt: Lahr, 07.07.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Zu Ziffer 4.1.5 der nachrichtlich übernommenen Hinweise

Anhang 1

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).