



GEMEINDE BIBERACH Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Unterm Dorf" in der Fassung der 11. Änderung

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- I.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 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- I.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)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- I.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 14.02.2006 (GBl. S. 20)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Es sind nur die folgenden Nutzungen zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

b) Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 5 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen

c) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) (§ 8 BauNVO)

Die Einschränkung bezieht sich auf die in Ziffer II.13 genannten Festsetzungen.

- Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.
- Ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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

Siehe hierzu Ziffer II.7.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt im zeichnerischen Teil.

b) Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt im zeichnerischen Teil. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Ausnahme: Entsteht durch Ausbau des Dachgeschosses unter Einhaltung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, der Dachgestaltung und der Wandhöhe von Hauptgebäuden (vgl. II.2, III.1 und III.3 dieser Bebauungsvorschriften) im Dachgeschoss ein Vollgeschoss mehr, als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse regelt, so ist dies zulässig.

Von den Festsetzungen kann eine Ausnahme gemäß § 17 BauNVO zugelassen werden.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Erdgeschossfußbodenhöhen sind einzuhalten. Soweit keine Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt ist, ist diese zusammen mit der Gemeinde festzulegen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist die Erdgeschossfußbodenfläche der bestehenden Bebauung anzupassen.

Fixpunkt: Siehe Höhenbolzen Nr. 7 und 8 im Bebauungsplan.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

II.3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

II.3.2 Das mit besonderer (abweichender) Bauweise (b) gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet nördlich der Straße „Im Großfeld“ ist grundsätzlich offene Bauweise, jedoch dürfen abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude nur bis zu einer Länge von 30 m errichtet werden.

II.3.3 In dem als besondere Bauweise gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet sind entlang der Baulinie Gebäude oder geschlossene Wände zu errichten bzw. zu erhalten. Die Wandhöhe muss mindestens 4,0 m betragen, gemessen über dem Betriebshofgelände.

II.3.4 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.4.1 Die Festsetzung von Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

II.4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

II.4.3 Auf der als Grünfläche (Sportgelände) ausgewiesenen Fläche ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Ballfangzaun mit entsprechendem Grenzabstand nach LBO zulässig.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind nur zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.5.1 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

II.5.2 Nebenfirste / Wiederkehre sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II.6.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II.6.3 Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II.6.4 Zwischen der Garage und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum gemäß § 2 Abs. 2 GaVO einzuhalten.

II.7 Flächen für den Gemeinbedarf / Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Für die Gemeinbedarfsfläche ist die Nutzung zur Ansiedlung einer Feuerwehrgerätehauses mit Übungsbereich festgesetzt.

II.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

	zulässige Zahl der Vollgeschosse lt. Bebauungsplan	
	I	II
Haustyp		
Einzelhaus	3	4
Doppelhaus (pro Doppelhaushälfte)	2	3
Hausgruppe (pro Reihenhaus)	1	2

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

II.9.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtschutzflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten. Zulässige Höhe von Pflanzen ist 0,70 m über der Fahrbahn.

II.9.2 Gebäude, welche im Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung errichtet werden, müssen die nach VDE 0210 geforderten Mindestabstände von 3,0 m zu den ruhenden und angeschwungenen Leiterseilen einhalten. Dies gilt bei Dachneigungen größer 15°.

Bei den Bauvorhaben, wo die Grundstücke von dem Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung berührt werden, ist das E-Werk Mittelbaden AG & Co. KG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

II.10 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

II.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten, PKW-Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

II.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

II.13 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zu Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II.13.1 Die dem Wohngebiet zugewandten Außenwände von Werkstätten und Produktionsräumen im Gewerbegebiet (GE-E) dürfen keine öffentbare Fenster und Türen haben. Ausgenommen hiervon sind bei Außenwänden im Schuttschirmbereich der 4 m hohen Lärmschutzwand öffentbare Fenster bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über EG-Fußboden zulässig. Türen bis 2,0 m Höhe dürfen im Bereich der gesamten Lärmschutzanlage eingebaut werden, sie müssen im Regelfall geschlossen sein.

II.13.2 Die gewerblichen Bauten und Anlagen sind so zu errichten und zu erhalten, dass die Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die betrieblichen Einrichtungen dieser Gewerbegebiete, im angrenzenden Wohngebiet 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten.

II.13.3 Lärmschutzanlagen

Siehe Einschrieb und Darstellung im zeichnerischen Teil.

Die Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes (GE-E), im Bereich der Flst.-Nrn. 866 und 874, ist mit einer Höhe von 4,0 m, gemessen über Betriebsgelände, nach der Darstellung im Bebauungsplan auszuführen.

Hierfür ist eine dichte Wand mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 5 kg/m² erforderlich. Es sind verrottungssichere Materialien (z. B. Aluminium auf Betonsockel) zu verwenden. Die Lärmschutzwand verläuft noch 8,0 m entlang dem Flst.-Nr. 866/3 (s. zeichnerischer Teil). Auf die Länge von 4,0 m ab den Wandenden ist eine Abstufung der Wandoberkante auf die Höhe von 2,5 m möglich.

Die Lärmschutzwand wird durch die Gemeinde Biberach auf einem entsprechend den Fundamenten ausreichend breiten öffentlichen Grundstück errichtet. Sie muss spätestens mit Bezugsfertigkeit des ersten Wohnhauses im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet fertiggestellt sein.

Grundlage der Lärmschutzmaßnahme ist das schalltechnische Gutachten der TÜV ENERGIE und UMWELT GmbH Nr. 94001634 vom 27.02.1995, sowie weitere schriftliche Ergänzungen.

Die Übereinstimmung der planungsrechtlichen Festsetzungen mit den gutachterlichen Ergebnissen werden von der TÜV ECOPLAN AKUSTIK GmbH mit Schreiben vom 16.02.1998 bestätigt. Dieses Schreiben ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

II.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je vollendete 400 m² Grundstücksfläche neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen.

II.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Für die Dachform sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

III.1.2 Die Dachneigungen sind mit einigen Ausnahmen im Bebauungsplan angegeben. Bei den Ausnahmen handelt es sich um die Gebäude auf den Flurstücken Nr. 528 und 542:

- a) Schule, Turn- und Festhalle und Kindergarten mit Flachdächern und Dachneigung 0 - 20°
- b) Klubhaus des FV Biberach, Dachneigung 10 - 20°
- c) Friedhof, Einsegnungshalle bis 45°.

III.1.3 Für die Dacheindeckung dürfen keine ortsfremden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

III.2 Doppelhäuser und Hausgruppen

III.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

III.2.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Dachneigungen, die Dachgesimse und das Dacheindeckungsmaterial einheitlich sein. Bei Einvernehmlichkeit zwischen den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe kann eine gemeinsame Dachneigung im Rahmen der im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) angegebenen Werte gewählt werden. Ohne eine Einigung gilt die jeweils höchste zulässige Dachneigung als Festsetzung.

III.3 Wandhöhen von Hauptgebäuden

a) Wohnhäuser

Als Wandhöhe, gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut ist zulässig:

- bei eingeschossigen Gebäuden 3,9 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,3 m

b) Sonstige Gebäude

Als Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdachkonstruktionen bis zum oberen Wandabschluss, ist zulässig:

- Turn- und Festhalle 7,5 m
- Grund- und Hauptschule 11,0 m
- Sportheim 5,5 m
- Einsegnungshalle (Friedhof) 4,0 m
- Kindergarten 4,5 m
- Gebäude zur Lagerung von zweckgebundenen Geräten 3,5 m
- Feuerwehrgerätehaus 7,5 m
- Technische Aufbauten (Schlauchturm, Antennen) sind bis zu einer Höhe von 14,0 m zulässig.

III.4 Fassadengestaltung

III.4.1 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

III.4.2 Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

III.5 Garagen und Stellplätze

III.5.1 Die Garagen sollen sich harmonisch dem Gesamtbild der Bebauung und der einzelnen Gebäude anpassen.

III.5.2 Grenzgaragen sind in ihren Abmessungen nach den Bestimmungen der LBO zulässig.

III.5.3 Für jede Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück oder einem dem Hausgrundstück zugeordneten Garagengrundstück herzustellen.

III.6 Einfriedigungen

III.6.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern
- einfache Holzzäune (Lattenzäune mit Heckenhinterpflanzung)
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung
- Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- Als Ausnahme darf die Einfriedigung der Gewerbeflächen (auf dem Flst.-Nr. 866/3, 866 und Teil von 874 sowie von 875) max. 2,0 m hoch sein.

III.6.2 In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

III.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

III.7 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

III.8 Geländemodellierung

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die angegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

III.9 Entwässerung

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

Die für die Hausentwässerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

III.10 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bauvorschriften gilt § 31 BauGB bzw. §56 LBO.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

IV.1 **Altlasten**

IV.1.1 Auf Flst.-Nr. 528 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um die Altablagerung „Müllkippe Vorder Kirchfeld“.

Die Altablagerung wurde auf der Grundlage einer „Erweiterten historischen Erhebung“ am 06.11.1997 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ auf Beweisniveau BN 1 in „B - Belassen zu Wiedervorlage“ eingestuft.

Dies bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes (asphaltierter Parkplatz) kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Nutzungsänderung, Entsiegelung, Bebauung, Erdarbeiten) über das weitere Verfahren (z. B. Durchführung von technischen Erkundungsmaßnahmen) erneut zu entscheiden ist.

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

Das Flst.-Nr. 528 wird in diesem Bereich weiterhin als Parkplatzfläche genutzt. Demzufolge tritt keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung ein.

- IV.1.2 Beim gegenwärtigen Kenntnisstand ist auf Grund jüngerer Bodenuntersuchungen innerhalb und unmittelbar westlich des Bebauungsplangebietes „Unterm Dorf" zu vermuten, dass im Boden des gesamten Bebauungsplangebietes Bleigehalte vorliegen, die den für Lehmböden geltenden Vorsorgewert von 70 mg Blei/kg Boden überschreiten.

Für die Verwertung/Entsorgung des anfallenden Erdaushubes bestehen daher folgende Einschränkungen:

- a) Verbleib im Baugebiet, sofern der Bleigehalt im Erdaushub mit der bestehenden bzw. vorgesehenen Nutzung in Einklang gebracht werden kann;
- b) entsprechend § 12 Abs. 10 BBodSchV Verbleib innerhalb des Gebietes mit erhöhten Bleigehalten im Boden, wenn die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verschlechtert wird;
- c) entsprechend § 12 Abs. 4 BBodSchV Verwertung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb des Gebietes mit erhöhten Bleigehalten im Boden, sofern der Bleigehalt im Erdaushub 70 % des Vorsorgewertes von 70 mg Bleig/kg nicht überschreiten;
- d) Entsorgung auf der Erdaushubdeponie „Rebio", Seelbach-Schönberg;
- e) Verwertung bei Erdbaumaßnahmen außerhalb des Baugebietes bzw. außerhalb der Erdaushubdeponie „Rebio", sofern die davon betroffenen Flächen weder pflanzenbaulichen Produktionszwecken zugeführt werden (z. B. Lärmschutzwälle), noch in sensiblen Bereichen (z. B. Trinkwasserschutzgebieten) liegen.

Für die Entscheidung, welche der o. g. Möglichkeiten letztlich gewählt werden kann, sind i. d .R. Bodenuntersuchungen notwendig. Auf Bodenuntersuchungen kann verzichtet werden, wenn der anfallende Erdaushub auf der Erdaushubdeponie "Reble" entsorgt werden soll.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

IV.2 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - Merkblatt**

Auf das Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001 des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird verwiesen.

IV.3 **Verkehrssicherungspflicht**

Aus Sicht der Deutschen Bahn AG ist aus Sicherheitsgründen die Erstellung einer Einfriedigung erforderlich. Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedelung 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 Einfriedigung zum Schutz der Anwohner und Kinder kann als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO eingepflanzt werden.

IV.4 **Deutsche Bahn AG**

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden durch den Eisenbahnbetrieb (wie z. B. Lärm und Erschütterungen) entstehen, sind ausgeschlossen. Es können weiterhin keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

IV.5 **Kampfmittel**

Für das Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Diese werden von der Gemeinde Biberach veranlasst.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i. d. R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Untersucht wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen!

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden!

Offenburg /

Ausgefertigt:
Biberach, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

.....
Kerstin Stern, Dipl.-Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Hans Peter Heizmann
Bürgermeister