



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : „Mühlenweg“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Biberach,

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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 der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910)

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 in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

Bei Teilung eines Grundstücks oder einer anderen Grenzziehung verkleinert sich die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche. Ist sie dann kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse Mühlenweg (lotrecht auf die Straßenachse im Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse Mühlenweg (lotrecht auf die Straßenachse im Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

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

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

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Doppelhäuser sind zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück, das nach der Teilung entsteht, eine Anbaubaulast übernommen wird.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3.2 Dachüberstände dürfen die Baugrenzen generell bis zu 1,50 m überschreiten. 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 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind. Auf die Ziffern 2.4 und 2.7 wird verwiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen ist der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Gewässerrandstreifen (öffentliche Grünfläche) sowie die privaten Grünflächen. Auf die Ziffern 2.4.3, 2.7 und 2.9 wird verwiesen.

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

2.4.3 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen sind bauliche Anlagen nur in Form von Garagen, Carports und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Geschirrhütten, Einhausungen oder ähnliches zugelassen.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind zulässig:

Einzelgebäude: maximal 4 Wohnungen

Doppelhaushälfte: maximal 2 Wohnungen

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen 1/2 sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Geländemodellierungen im Rahmen des Straßenbaus sind hiervon ausgenommen. Auf Ziffer 2.9 wird verwiesen.

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

2.8.1 Entfernen von Bäumen (Vögel und Fledermäuse)

Das Entfernen von Bäumen ist zwischen dem 01. November und dem 01. März durchzuführen.

Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor dem Fällen durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle der Bäume stattfinden.

Sollte der begründete Verdacht auf eine Brut bestehen oder ein Nest gefunden werden, kann die Fällung nicht stattfinden. Eine konsequente Überwachung soll verhindern, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt, bzw. Nester und Gelege zerstört werden.

Sollten Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen gefunden werden, kann eine Bau-feldräumung ebenfalls nicht stattfinden.

2.8.2 Gewässerrandstreifen

Entlang des Mühlbachs ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Die im Wassergesetz (§ 29) sowie im Wasserhaushaltsgesetz (§ 38) enthaltenen Regelungen sind zu beachten.

Die Verlegung erforderlicher Entsorgungsleitungen ist hiervon ausgenommen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR (Leitungsrecht) bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Biberach zu belasten und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

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

Innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichs am östlichen Ende der Baufenster dürfen Hauptgebäude nur errichtet werden, wenn im Dachgeschoss (7,8 m über Gelände) innerhalb der nach Osten orientierten Wand- oder Dachfläche auf die Anordnung öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Räumen verzichtet wird.

Haben diese Räume nur ein Fenster nach Osten, so muss hier ein geeignetes Lüftungssystem vorgesehen werden, das einen ausreichenden Luftaustausch sicherstellt.

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.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Siehe hierzu auch Ziffer 4.1.1.

2.11.2 Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB)

Der westliche Teil des Plangebiets ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

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

Das Plangebiet, dessen Böden eine Belastung mit Schwermetallen aufweisen, ist 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

Zugelassen sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer (einschließlich Zeltdach) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,30 m.

3.1.2 Dachneigung

Die Minstdachneigung beträgt 20°.

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

3.1.3 Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre

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

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.

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.

3.1.3.2 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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Eine Abweichung davon ist innerhalb der nach Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden. Diese einvernehmliche Abweichung ist mittels Anbaubaulast dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern.

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

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Mühlenwegs sind bis maximal 1,20 m, gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche objektspezifische Schallschutzeinrichtungen.

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

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

3.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze herzustellen.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

4.1.1 Grundwasser

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Untersuchung (Anlage 5.1 dieses Bebauungsplans) durchgeführt. Darin wurden die Grundwasser- und Bodenverhältnisse untersucht.

Maßgeblich bestimmt werden die Grundwasserstände durch die Oberflächengewässer und hier vor allem durch die Kinzig. Bedingt durch die geringen Flurabstände ist ein unmittelbarer Kontakt zwischen Grund- und Oberflächenwasser möglich, was erfahrungsgemäß eine dämpfende Wirkung auf die Grundwasserschwankungen ausübt.

Ungefähr 250 m oberstromig des Baufelds befindet sich die amtliche Messstelle 058166. Von dieser Messstelle liegt eine Messreihe von 1991 bis heute vor, wobei in diesem Zeitraum Datenlücken von mehreren Jahren (ca. 11 Jahre) vorhanden sind. Bei einem Grundwassergefälle von 1 - 3‰ liegen die maßgeblichen Wasserstände im Bauareal ca. 0,25 m bis 0,75 m tiefer. Die Geländeoberkante im Baufeld liegt am tiefsten Punkt bei ca. 191,80 m+NN.

Abgeleitet von den Daten der Messstelle werden für das Bauareal folgende Werte angenommen:

Mittlerer Grundwasserstand: 189,30 m+NN

Mittlerer Grundwasserhochstand: 190,40 m+NN

Höchster Grundwasserstand: 191,85 m+NN

Somit steigt das Grundwasser im Plangebiet bis zur Geländeoberfläche an.

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

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden soll deshalb so gewählt werden, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände sollte möglichst auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

4.1.2 Oberirdische Gewässer

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Mühlbach. Im Plangebiet wird entlang der bestehenden Maueroberkante ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Fläche wird zur Sicherung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

4.1.3 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

- Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass
 1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,
 2. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,
 3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste,und



4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.
 - Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
 - Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.
 - Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

4.1.4 Abfallbeseitigung

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 Hausmüldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.1.5 Abwasserbeseitigung

Jedes Grundstück erhält einen Anschluss für Schmutz- und für Regenwasser. Das anfallende Regenwasser und häusliche Schmutzwasser kann ungedrosselt an die entsprechende Kanalisation abgegeben werden. Für das Regenwasser sind die örtlichen Gegebenheiten günstig, um sämtliche Anschlussmodelle (Abwassergebühren) gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Biberach realisieren zu können. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht sollte der Bau von Versickerungsanlagen oder bewirtschafteten Zisternen bevorzugt betrachtet werden.

Die Grundsätze und Festlegungen der ATV-A 117, ATV-A 138, ATV A-153 und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der LUBW in Siedlungsgebieten und für Regenrückhaltung sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei Planung, Herstellung und Betrieb sind zu beachten.

4.1.6 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.1.7 Bodenschutz

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

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände 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 nachfolgenden Auflagen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Auflagen Aushubentsorgung:

1. Der bei Baumaßnahmen innerhalb des Wohnbaugebiets „Mühlenweg“ überschüssig anfallende Erdaushub darf ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen nur auf Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplangebiets oder auf der für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, entsorgt werden.
Die Entsorgung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch Belege nachzuweisen.
 2. Eine anderweitige Verwertung/Entsorgung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- 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 unver-



meidbare 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 Leitungsgräben 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.

Anbau- und Kalkungsempfehlungen im Hinblick auf den hausgärtnerischen Anbau von Nahrungspflanzen im Bebauungsplangebiet „Mühlenweg“ aufgrund der Schadstoffbelastung des Bodens:

1. Im Hinblick auf den Anbau von Nahrungsgemüse zum Eigenverzehr wird empfohlen, den Boden der privaten Nutzgärten regelmäßig jährlich zu kalken.
Mit regelmäßigen jährlichen Kalkungen wird erreicht, dass die in den Böden erhöht vorhandene Schwermetalle in chemische Bindungsformen überführt werden, die für Gemüsepflanzen nicht oder kaum verfügbar sind. Bei jährlichen Kalkungen können sich so die in erhöhten Gehalten vorhandene Schwermetalle Blei und Cadmium 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: Endiviansalat, Lollo rosso, Möhren sowie Radieschen und Rettich.
Qualitativ nachteilige Auswirkungen auf die Qualität angebauten Strauch- und Baumobsts können generell ausgeschlossen werden. Pflanzenverfügbares Blei und Cadmium wird in den Wurzeln von Strauch- und Baumobst wirkungsvoll fixiert, so dass ein Transport in oberirdische Pflanzenteile unterbleibt.

4.2 Bodenverhältnisse/Hydrogeologie

Die Gemarkung Biberach liegt in einem der großen Gneisgebiete des Mittleren Schwarzwalds. Die Topographie wird durch ein breites Tal geprägt, das die von Süden nach Norden fließende Kinzig eingetieft hat. Von den Berghängen ziehen sich drei Seitentäler mit ihren Bächen zur Kinzig hin: Erzbachtal, Emersbachtal und Prinzbachtal.

Der Grund des Kinzigtals ist auf der ganzen Breite mit jungen, diluvialen Aufschüttungen verfüllt. Es handelt sich dabei überwiegend um Kiese, die von meist geringmächtigem Auelehm oder Auesand überlagert sind.

In den Kiesen ist ein Porengrundwasserleiter ausgebildet. Der Grundwasserflurabstand beträgt 1-3 m. Zum Zeitpunkt der Geländearbeiten wurde das Grundwasser bei ca. 3 m unter GOK erschlossen. Die Grundwasserfließrichtung ist dem Talverlauf folgend in etwa nach Norden gerichtet.

4.3 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.

4.4 Kampfmittel

Aufgrund der Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann über eventuell festgestellte Bombenblindgängerverdachtspunkte hinaus zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen werden seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes flächenhafte Vorortüberprüfungen empfohlen.

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

4.5 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 3 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, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

4.6 Deutsche Bahn

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden sind. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten 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. 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. Die Deutsche Bahn AG weist ausdrücklich darauf hin, dass keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden können.

4.7 Doppelhausbebauung

Ist eine Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung geplant, muss gewährleistet sein, dass die andere Doppelhaushälfte ohne Mehraufwand einen Keller errichten kann.

4.8 Empfehlungen zur Dacheindeckung, Dachfarbe und zur Dachbegrünung

4.8.1 Dacheindeckung/-farbe. Als Dacheindeckung sollen bevorzugt nicht glänzende Materialien in den Farben rot, braun oder anthrazit verwendet werden.

Dies gilt generell nicht für begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten oder Wiederkehre.

4.8.2 Dachbegrünung. Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $< 15^\circ$ sollen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv begrünt werden. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

4.9 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bauungsplans.

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.

4.10 Abfallabfuhr

Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Aufgestellt: Lahr, 25.11.2020

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin