

Fassung vom 2015-12-14
Projekt Nr.: 2015-009

Anlage: 4
x. Fertigung



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung

Bebauungsplan : „Im Mühlengrund“
in der Fassung der 3. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Biberach,

Planer:

Bürgermeisterin:

Daniela Paletta

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften **für den Änderungsbereich (Deckblatt) 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

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 28.10.2015 (GBl. S. 870)

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 den Grundstücken, die sich aus einer Wohnbaufläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ nur die Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereichs zugrunde zu legen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf drei 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 Wand- und Firsthöhe wird jeweils auf m+NN festgelegt. Diese Maße sind durch Eintrag in das jeweilige Grundstück im zeichnerischen Teil festgelegt.

Zudem ist die Wandhöhe berg- und talseitig begrenzt. Die berg- und talseitige Wandhöhe wird jeweils an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante geplantem Gelände und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ge-

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

Wird eine bauliche Anlage über die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Knotenlinie hinaus ohne Höhenversatz errichtet, so gilt das niedrigere Maß.

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

Es ist eine offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser, zugelassen.

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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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 bzw. die private Grünfläche.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

Auf jedem privaten Baugrundstück muss ein gedrosselter Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße von 5 m³ errichtet werden (davon mindestens 3 m³ als Regenrückhaltevolumen). Die Zisternen müssen gedrosselt mit maximal 0,7 l/s in den Prinzbach abgeleitet werden.

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

2.7.1 Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

2.7.2 Im Bereich der privaten Grünfläche ist ein extensives Gras-/Kräutergemisch ein- bzw. nachzusäen. Die Pflege hat extensiv zu erfolgen, mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr im Juni/September und Abtransport des Mähguts.

2.8 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Anfallendes Hang-, Quell- oder Schichtenwasser ist auf dem Baugrundstück über die Hausentwässerungsanlage aufzunehmen und schadlos abzuleiten.

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

2.9.1 Gewässerrandstreifen

Entlang dem Prinzbach ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten. Die im Wassergesetz enthaltenen Regelungen sind zu beachten. Die erforderlichen Leitungsverlegungen zur Entwässerung in den Prinzbach sind zulässig.

2.10 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 zugunsten der Gemeinde Biberach zu belasten.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang/Verlust nachzupflanzen.

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 Zelt-dach) 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, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, 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.

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.

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 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.). Diese dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

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

Es sind Mauern, Stützmauern und Geländemodellierungen zulässig. Wird das Gelände auf den Baugrundstücken modelliert, ist es zu den angrenzenden Grundstücken im Verhältnis 1 : 1,5 und flacher abzuböschten.

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 auf dem Grundstück oder einem dem Hausgrundstück zugeordneten Garagengrundstück herzustellen. Stellplätze auf anderen Grundstücken sind per Baulast so an das Hausgrundstück zu binden, dass sie nicht separat verkauft werden können.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

4.1.1 **Wassergefährdende Stoffe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

4.1.2 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 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.

4.1.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen 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.

4.1.4 Bodenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zum geplanten Wohnbaugebiet „Im Mühlengrund“ hat das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im Auftrag der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im November 2001 dem humosen Oberboden („Mutterboden“) des Bebauungsplanungsgebiets flächendeckend insgesamt 15 Bodenmischproben entnommen und zur Untersuchung auf deren Arsen-, Blei- und Cadmiumgehalte versandt. Diese Untersuchungen waren notwendig, da aus fachtechnischer Sicht zu erwarten war, dass

auch die dortigen Böden ähnlich hohe Schadstoffgehalte aufweisen, wie die Böden innerhalb des Ortsteils Prinzbach.

Die Laboranalysen zeigten, dass der humose Oberboden („Mutterboden“) des gesamten Wohnbaugebiets über erhöhte Bleigehalte verfügt, die deutlich den für Bleigehalte in Lehmböden geltenden Vorsorgewert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten. Die festgestellten Bleigehalte unterschreiten jedoch noch den für das Schutzgut Mensch in Wohngebieten geltenden Prüfwert von 400 mg Blei/kg TS Boden, so dass gesundheitliche Beeinträchtigungen späterer Anwohner ausgeschlossen werden konnten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Nahrungspflanzen ist jedoch zu besorgen, dass - im Falle eines privaten Anbaus von Nahrungspflanzen - diese erhöhten Bleigehalte sich nachteilig auf die Qualität von angebauten Nahrungspflanzen auswirken (Gemüseanbau in Hausgärten). Auf den Ergebnisbericht zu den durchgeführten Bodenuntersuchungen vom Februar 2002 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Um im Hinblick auf die Verwertung überschüssig anfallendes Erdaushubs im Rahmen von Einzelbauvorhaben sachgerecht entscheiden zu können, wurden im Mai 2003 auch dem Unterboden eines Baugrundstücks Bodenproben entnommen, und auf Schwermetallgehalte untersucht. Dabei zeigte sich, dass im Unterboden/Untergrund des Bebauungsplangebiets durchaus weit höhere Schadstoffgehalte vorliegen können, als im humosen Oberboden („Mutterboden“). Die Bleigehalte im Unterboden/Untergrund des Wohnbaugebiets „Im Mühlengrund“ können dort Konzentrationen erreichen, die deutlich über dem für das Schutzgut Mensch in Wohngebieten geltenden Prüfwert von 400 mg Blei/kg TS Boden liegen. Auf die Profilaufnahme des Untersuchungsstandorts Nr. 35/0250 wird verwiesen.

Angesichts dieses Sachverhaltes ist davon auszugehen, dass sowohl im humosen Oberboden („Mutterboden“) als auch im Unterboden/Untergrund des gesamten Bebauungsplangebiets Bleigehalte vorliegen, die den gesetzlich geltenden Vorsorgewert von 70 mg Blei/kg TS Boden überschreiten.

Die derzeit vorliegenden Erkenntnisse zu den Bleigehalten in und um das Bebauungsplangebiet sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen durchzuführen.

Die vorliegenden Erkenntnisse sind auch ausreichend, um Auflagen hinsichtlich der schadlosen Verwertung und Entsorgung anfallenden, erhöht bleihaltigen Erdaushubs erteilen zu können.

Schädliche Bodenveränderungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch können, angesichts der im humosen Oberboden („Mutterboden“) festgestellten Bleigehalte und den Erfahrungen mit resorptionsverfügbaren Bleianteilen in Bodenpartikeln anderer Standorte der Gemeinde Biberach, **ausgeschlossen werden**.

Aus Vorsorgegründen muss im Zuge der baulichen Nutzung der Baugrundstücke jedoch darauf geachtet werden, dass der höher bleihaltige Unterboden der Baugrundstücke nach Abschluss der Bautätigkeiten wieder mit dem humosen Oberboden („Mutterboden“) der jeweiligen Baugrundstücke überdeckt wird.

Im Hinblick auf das Schutzgut Nahrungspflanzen können nach den Erfahrungen bei Bleigehalten von > 100 mg Blei/kg TS in sauren Böden durchaus pflanzenverfügbare Bleianteile in Größenordnungen auftreten, die über den diesbezüglich geltenden Prüfwert von 0,1 mg Blei/kg TS liegen.

Schädliche Bodenveränderungen in Bezug auf privat angebaute Nahrungspflanzen, d. h. durch erhöhte pflanzenverfügbare Bleianteile hervorgerufene Beeinträchtigungen der Nahrungspflanzenqualität, kann allerdings wirksam vorgebeugt werden, wenn die entsprechenden Gartenböden regelmäßig jährlich gekalkt werden.

Im vorliegenden Fall kann eine Überschreitung der für die Wirkungspfade Boden – Mensch (Schutzgut Mensch) geltenden Prüfwerte ausgeschlossen werden, wenn die beigefügten Auflagen zu ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden Erdaushubs beachtet werden.

Überschreitungen der für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze (Schutzgut Nahrungspflanzen) geltenden Prüfwerte können bei Beachtung der Anbau- und Kalkungsempfehlungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Eine entsprechende Information von Bauherrn wird seitens des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auch im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Im Hinblick auf den im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen anfallenden, erhöht bleihaltigen Erdaushub wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 Abs. 2 BBodSchV das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht zulässig ist, wenn dadurch die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird.

Nach § 9 Abs. 1 BBodSchV ist das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung d. R. dann zu besorgen, wenn im Boden Schadstoffgehalte gemessen werden, welche die Vorsorgewerte überschreiten (hier: 70 mg Blei/kg TS Boden).

In Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in den Böden – wie es auf weite Bereiche der Gemeinde Biberach zutrifft – ist auf Grundlage von § 12 Abs. 10 BBodSchV eine Verlagerung von erhöht schadstoffhaltigem Bodenmaterial innerhalb des Gebiets zulässig, wenn insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird (Verschlechterungsverbot).

In Bezug auf den Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet "Im Mühlengrund" bedeutet dies, dass dieser, aufgrund der Überschreitungen des Vorsorgewerts für Lehm Böden, außerhalb des Bebauungsplangebiets nur unter Einschränkungen verwertet werden kann.

Auf Grundlage von § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz muss der im Bebauungsplangebiet überschüssig anfallende Erdaushub ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder entsorgt werden.

Zukünftige Bauherrn werden in dieser Hinsicht seitens des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ebenfalls im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren informiert und bezüglich des Verbleibs überschüssigen Erdaushubmaterials befragt.

Auflagen und Empfehlungen in Bezug auf die erhöhten Bleigehalte im humosen Oberboden siehe Anhang 1 dieser Schriftlichen Festsetzungen!

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 Überschussmengen 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.
- 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.

4.2 Denkmalschutz

Der Änderungsbereich liegt auf geschichtlich relevantem Gelände, innerhalb des ehemaligen mittelalterlichen Stadtgebiets. In Abstimmung mit dem Historischen Verein Biberach wurde eine mögliche Vorgehensweise abgestimmt. Der Bauherr sollte einer Begehung des Geländes vor Beginn der Aushubarbeiten zustimmen. Ebenso sollte er rechtzeitig (mind. zwei Tage vorher) den Beginn der Baggerarbeiten bekannt geben, um eine Beobachtung derselben durch ehrenamtliche Mitarbeiter des Landesdenkmalamts zu ermöglichen.

Die Flst. Nr. 84/5 und 84/8 sind aus dem Flst. Nr. 84/5 gebildet worden. Dieses ist in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgeführt. Das neu gebildete Flst. Nr. 84/5 liegt innerhalb des bergbaulichen „Gangzugs – Südteil“.

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg, 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.

4.3 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.

Nach diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Untersucht wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, wird gebeten, diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich mitzuteilen.

4.4 Telekommunikation

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude werden die Bauherren/Bauträger gebeten, sich rechtzeitig an den Bauherren-Service der Telekom unter 0800 3301903 zu wenden.

Da die Zufahrt zu den neuen Gebäuden über private Flächen realisiert wird, bittet die Telekom für diese Flächen um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu ihren Gunsten mit folgendem Wortlaut:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

4.5 Empfehlungen zur Dacheindeckung, Dachfarbe und zur Dachbegrünung

4.5.1 Dacheindeckung/-farbe. Als Dacheindeckung sind bevorzugt Tonziegel oder Bondachsteine in den Farben rot, braun oder anthrazit zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten, Wiederkehre

4.5.2 Dachbegrünung von Garagen und Carports. Garagen und Carports mit Flachdach oder Dächern 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.

4.6 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.

Aufgestellt: Lahr, 04.12.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

zu Ziffer 4.1.4 der nachrichtlich übernommenen Hinweise

Anhang 1

Landratsamt Ortenaukreis
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Quelle: BodSch

Stand: 28.07.2004

Ausdruck vom: 27.12.2006

Auflagen und Empfehlungen zu den erhöhten Bleigehalten im Boden des Bebauungsplangebiets „Im Mühlengrund“, Biberach-Prinzbach

Aufgrund ehemaliger Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten auf silberhaltige Bleierze, die innerhalb und unmittelbar um Prinzbach vorgenommen wurden, verfügen die Böden im Bereich des Bebauungsplangebiets 'Im Mühlengrund' über zum Teil deutlich erhöhte Bleigehalte.

Da die im flächendeckend untersuchten humosen Oberboden („Mutterboden“) des Bebauungsplangebiets festgestellten Bleigehalte den für das Schutzgut Mensch im Wohngebieten gesetzlich geltenden Prüfwert nicht überschreiten, und Untersuchungen in anderen, höher bleihaltigen Bodenflächen der Gemeinde gezeigt haben, dass das Blei potentiell nur in relativ 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 Erdaushubs die nachfolgend genannten Hinweise beachtet werden.

Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden Erdaushubs:

1. Der bei Baumaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken des Bebauungsplangebiets 'Im Mühlengrund' anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) muss auf innerhalb des Wohnbaugebiets 'Im Mühlengrund' zwischengelagert, und nach Abschluss der Bautätigkeiten wieder auf den Baugrundstücken oberflächlich aufgetragen werden. Nur so ist zu vermeiden, dass vermutlich höher bleihaltiges Erdmaterial aus dem Unterboden bzw. Untergrund nach Abschluss der Bautätigkeiten oberflächennah zu liegen kommt, und die für die Schützgüter Mensch und Nahrungspflanze erreichbar ist (Verschlechterungsverbot im Hinblick auf eine Exposition).
2. Der bei Baumaßnahmen innerhalb des Wohnbaugebiets 'Im Mühlengrund' überschüssig anfallende Erdaushub, darf aufgrund seines erhöhten Bleigehalts auf Bodenflächen außerhalb der Baugrundstücke nur dann verwertet werden, wenn durch Bodenuntersuchungen sichergestellt ist, dass der Boden am Ort des Aufbringens über gleich hohe oder höhere Bleigehalte verfügt (Verschlechterungsverbot).
3. Ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen darf der Erdaushub nur auf den Baugrundstücken des Bebauungsgebiets selbst verwertet, oder auf der, für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen, kreiseigenen Erdaushubdeponie 'Rebio', Gemarkung Seelbach-Schönberg, entsorgt werden.

4. Eine anderweitige Verwertung/Entsorgung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Anbau- und Kalkungsempfehlungen im Hinblick auf den hausgärtnerischen Anbau von Nahrungspflanzen im Bebauungsplangebiet 'Im Mühlengrund':

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 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: Endiviansalat, Lollo rosso, Möhren sowie Radieschen und Rettich.
Qualitativ nachteilige Auswirkungen auf die Qualität angebauten Strauch- und Baumobsts 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).