



GEMEINDE BIBERACH Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Im Mühlengrund" in der Fassung der 2. 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)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Anlagen unzulässig.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die unterschiedlichen Teilgebiete des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. "Zeichnerischen Teil").

II.2.1 Bebauung östlich der Erschließungsstraße (talseitig)

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der Sockelhöhe sowie der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Straßenoberkante (Höhe der Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, auf der Straßenbegrenzungslinie.
- Die Wandhöhe wird definiert als das auf der Mitte der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche orientierten Gebäudeseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut.
- Für die Nutzungszonen 3 und 4 darf die Sockelhöhe max. 0,40 m, für die Nutzungszone 1 max. 0,80 m betragen. Definiert wird die Sockelhöhe als das auf der Mitte der zur angrenzenden Verkehrsfläche orientierten Gebäudeseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur OK Erdgeschoss-Rohfußboden.
- Die Firsthöhe wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

- Die Wandhöhe wird für die Nutzungszonen 1, 3 und 4 mit max. 4,50 m, für die Nutzungszone 5 mit max. 6,25 m festgesetzt.
- Die Firsthöhe wird für die Nutzungszonen 1, 3 und 4 mit max. 9,50 m, für die Nutzungszone 5 mit max. 12,00 m festgesetzt (s. beigefügte Geländeschnitte, die Bestandteil des B-Planes sind).

II.2.2 Bebauung westlich der Erschließungsstraße

- Für die Nutzungszonen 2a, 2b und 2c wird eine max. Wand- und Firsthöhe in m ü.NN festgesetzt (s. Eintrag im "Zeichnerischen Teil"). Diese ist in den beigefügten Geländeschnitten, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, eingetragen.
- Die Wandhöhe wird für die Nutzungszonen 2a, 2b und 2c definiert als das auf der Mitte der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche orientierten Gebäudeseite gemessene Maß von OK EG Rohfußboden bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut. Die Wandhöhe wird für die Nutzungszone 2 mit max. 6,75 m (talseitig) festgesetzt.
- Die Firsthöhe wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß von der OK EG Rohfußboden bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß. Die Firsthöhe wird für die Nutzungszonen 2a, 2b und 2c mit max. 11,75 m (talseitig) festgesetzt (s. beigefügte Geländeschnitte, die Bestandteil des B-Planes sind).

II.2.3 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m ü.NN nachzuweisen.

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

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei

in den Nutzungszonen 1, 2a, 2b, 2c, 4 und 5 nur Einzelhäuser,
in der Nutzungszone 3 Einzel- und Doppelhäuser,

zulässig sind.

II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.4.1 Die Festlegung der Hauptfirstrichtung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

II.4.2 Nebenfirste / Wiederkehre sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Für den Bereich **östlich** der Erschließungsstraße sowie für die Grundstücke südlich der Wendepalte wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dabei darf jedoch die Hinterkante der Garagen die Hinterkante des Wohngebäudes nicht überschreiten.

II.5.2 Im Bereich **westlich** der Erschließungsstraße sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Bei senkrecht angeordneten Garagen ist ein Abstand von 2,0 m zur Erschließungsstraße einzuhalten.

Bei Carports ist sowohl bei paralleler als auch bei senkrechter Anordnung ebenso wie bei parallel zur Straße angeordneten Garagen ein Abstand von 1,0 m zur Erschließungsstraße einzuhalten. Garagen dürfen nicht ins Wohngebäude integriert werden, ein talseitig drittes Geschoss darf nicht in Erscheinung treten.

II.5.3 Bei der Planung der Garagen, Carports und Stellplätze sind die öffentlichen Längsparker entlang der Straße zu berücksichtigen.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird

für freistehende Einzelhäuser mit 2 Wohnungen pro Gebäude,
für Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Doppelhauseinheit

festgesetzt.

II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II.7.1 **Sichtflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,90 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

II.7.2 Entlang der K 5353 ist ein 10,00 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Fahrbahnrand, von Bebauung freizuhalten.

II.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

II.8.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein offener Graben anzulegen, der das Wasser aus dem Seitendobel (bisher über Drainageleitung) in den Prinzbach ableitet.

II.8.2 Das Regenwasser der Dachflächen und Hofflächen muss in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m³ und selbstentleerendem Retentionsspeicheranteil von mind. 3 m³ gesammelt werden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss dabei auf max. 0,7 l/s eingestellt werden.

Das gespeicherte Regenwasser kann für die Bewässerung der Außenanlagen sowie als Brauchwasser verwendet werden.

Verbindungen zwischen einer privaten Brauchwasseranlage und der öffentlichen Wasserversorgung sind unzulässig. Gesundheitliche Belange dürfen durch die Installation nicht beeinträchtigt werden.

Der Überlauf der Zisterne ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

II.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II.9.1 Im Bereich der im "Zeichnerischen Teil" als Gewässerschutzstreifen gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist der entlang des Prinzbaches vorhandene lückige Gehölzsaum mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste locker nachzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den restlichen Flächen ist eine extensives Gras-/ Kräutergemisch einzusäen und das Grünland dauerhaft zu

erhalten. Die Pflege hat extensiv zu erfolgen mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr im Juni/September und Abtransport des Mähgutes.

- II.9.2 Im Bereich der im "Zeichnerischen Teil" als Gewässerschutzstreifen gekennzeichneten 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 Mähgutes.
- II.9.3 Innerhalb der Gewässerschutzstreifen sind links und rechts des aus dem Döbel ankommenden Oberflächengewässers standortgerechte kleinkronige Laubgehölze gemäß Planeintrag und Artenliste anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig, es muss aber ein entsprechender Abstand zu der Quellwasserleitung eingehalten werden. Es sind Heister in einer Sortierung 200/250 zu verwenden. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einem extensiven Gras-/ Kräutergemisch einzusäen, extensiv zu pflegen und somit dauerhaft zu erhalten.
- II.9.4 Auf den beiden öffentlichen Grünflächen im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein extensives Gras-/Kräutergemisch einzusäen. Die Pflege hat extensiv zu erfolgen mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr im Juni/September und Abtransport des Mähgutes.
- II.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- II.10.1 Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" und der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesenen Flächen beidseits des Prinzbaches müssen folgende Maßnahmen/Verbote eingehalten werden:
- Verbot des Umbruchs von vorhandenem Dauergrünland
 - Verbot von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO):
zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune.
 - Verbot des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen
 - Gärtnerische und ähnliche Nutzungen sind im Gewässerrandstreifen unzulässig
 - Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. ist zur Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers das Gewässerufer standortgerecht zu bepflanzen.

- II.10.2 Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesenen Flächen beidseits des aus dem Dobel ankommenden Oberflächengewässers müssen folgende Maßnahmen/Verbote eingehalten werden:
- Verbot des Umbruchs von vorhandenem Dauergrünland
 - Verbot von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO):
zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune.
 - Verbot des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen
 - Gärtnerische und ähnliche Nutzungen sind im Gewässerrandstreifen unzulässig
 - Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. ist zur Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers das Gewässerufer standortgerecht zu bepflanzen.
- II.10.3 Die befestigten Flächen sind unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange auf ein Minimum zu beschränken.
Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen o. ä.) auszuführen
- II.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- II.11.1 Östlich des Prinzbaches ist ein Leitungsrecht (lr1) im Bereich der privaten Grünflächen "Hausgärten" (Kanalisation) zugunsten der Gemeinde ausgewiesen.
- II.11.2 Im Bereich des Flst. Nr. 82 ist ein Geh- und Fahrrecht (gr + fr) zur Erschließung des Flst. Nr. 82/1 zugunsten der Eigentümer des Flst. Nr. 82/1 ausgewiesen.
- II.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- II.12.1 Die im "Zeichnerischen Teil" entsprechend dargestellten Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang/Verlust nachzupflanzen.
- II.12.2 Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind die im "Zeichnerischem Teil" festgesetzten Bäume gemäß Artenliste (unter Ziffer IV.) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind Laubbäume der Sortierung 14/16; 4xv. zu pflanzen und aus gestalterischen Gründen ist eine Art zu verwenden.

Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

- II.12.3 Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum und 5 Sträucher entsprechend der Artenliste unter Ziffer IV. anzupflanzen und zu unterhalten.
- II.12.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind entlang der südwestlichen Planungsgebietsgrenze bzw. südlich des geplanten Fußweges Obstbäume (StU 10/12; 3xv) gemäß Planeintrag und Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.
- II.12.5 Im Bereich der Kehren entlang des geplanten Fußweges im südwestlichen Planungsgebiet sind niedrige, standortgerechte Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten.
- II.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - II.13.1 Die Grundstücke sind östlich und südlich der Erschließungsstraße vor dem Gebäude auf Straßenniveau aufzufüllen. Die Grundstücke östlich der Erschließungsstraße sind auf die in den jeweiligen Geländeschnitten (die Bestandteil des Bebauungsplanes sind) angegebenen Mindesthöhen zum Prinzbach hin aufzufüllen. Eine höhere Auffüllung zur Anlage einer Terrasse ist in Teilbereichen zulässig.
 - II.13.2 Die Grundstücke westlich der Erschließungsstraße dürfen bei Abgrabungen am Hang hinter dem Gebäude max. 1,0 m gemessen ab OK bestehendem Gelände abgraben.
- II.14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)
 - II.14.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer II.9.3, II.12.2 und II.12.5 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage von Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.
 - II.14.2 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer II.9.1, II.9.4, II.12.3 und II.12.4 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 **Dachform**

Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer zulässig.

III.1.2 **Dachneigung**

Als Dachneigung für die Wohngebäude werden

für die Nutzungszonen 1, 2a, 2b, 2c, 3 und 4 36 – 40°

für die Nutzungszone 5 36 – 45°

festgesetzt.

III.1.3 **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:

- III.1.3.1 Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen.

Ausnahme: Bei mehreren Dachgauben oder Dacheinschnitten sind sie in ihrer Summe bis maximal 75 % der Gebäudelänge zulässig, wenn der Abstand zwischen den Dachgauben bzw. Dacheinschnitten mindestens 1,00 m beträgt.

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

- III.1.3.2 Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

- III.1.3.3 Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

- III.1.3.4 Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,30 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.

III.1.3.5 Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirst-übergreifenden Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.

III.1.4 **Wiederkehre**

Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig:

III.1.4.1 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.

III.1.4.2 Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

III.1.4.3 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.

III.1.5 **Dacheindeckung**

III.1.5.1 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u. ä..

III.1.5.2 Es sind nur Dacheindeckungen in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Die Verwendung von grellen und kräftigen Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.

Davon ausgenommen sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

III.2 Dachgestaltung von Garagen

Westlich der Erschließungsstraße sind Garagen mit Satteldach unzulässig.

III.3 Baukörper von Hauptgebäuden

Innerhalb der ausgewiesenen Baufenster dürfen Gebäude mit einer max. Gebäudetiefe von 12,00 m errichtet werden. Die Gebäudetiefe wird gemessen rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung.

III.4 Garagen und Stellplätze

Im Planungsgebiet sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze auszuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

III.5 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe über der Straßenoberkante und mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m verwendet werden.

An den Grundstücken westlich an die Erschließungsstraße angrenzend sind Stützmauern mit einer Höhe bis max. 0,80 m zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

III.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten.

Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze.

IV. Artenliste

zu den Festsetzungen unter Ziffer II.12.:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Fagus sylvatica	- Rotbuche*
Juglans regia	- Walnuß
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Castanea sativa	- Eßkastanie
Prunus padus	- Traubenkirsche

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	- Liguster*
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche*
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder*
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden. Innerhalb der Gewässerrandstreifen sind die nachstehenden bzw. vergleichbare Arten bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Ufergehölze

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix fragilis	- Bruchweide

Salix triandra	- Mandelweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Gewöhnliche Eberesche
Ulmus glabra	- Bergulme
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Die nachfolgenden Listen der heimischen Stauden und Kletterpflanzen sowie der empfehlenswerten Obstgehölze sollen als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Heimische Stauden

Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
Geranium-Arten	- Storchschnabel
Hedera helix	- Efeu
Nepeta-Arten	- Katzenminze
Vinca minor	- Immergrün
	- Grasarten
	- Kräuterarten

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humus lupulus	- Hopfen
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Polygonum aubertii	- Schlingenknöterich
Vitis vinifera	- Wein
	- Ungefüllte Kletterrosen

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

V. Nachrichtlich übernommene Hinweise

V.1 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

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

V.2 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

V.2.1 Merkblatt:

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

V.2.2 Bodenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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 Bebauungsplangebiets 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 des für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze (Schutzgut Nahrungspflanzen) geltender 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 Lehmböden, 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!

V.2.3 Gewässerrandstreifen

(§ 68 b WG Baden-Württemberg)

Zur Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen gewässerökologischen Funktionen ist an beidseits des Prinzbachs sowie des geplanten Wasserlaufs ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Maßnahmen / Verbote im Gewässerrandstreifen

- Verbot des Umbruchs von vorhandenem Dauergrünland
- Verbot von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß LBO):
zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune
- Verbot des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen
- Gärtnerische und ähnliche Nutzungen sind im Gewässerrandstreifen unzulässig
- Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. ist zur Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers das Gewässerufer standortgerecht zu bepflanzen.

IV.2.4 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.

IV.3 Hinweis der Gemeinde Biberach

Im Planungsgebiet sind 3 Grundwassermessstellen vorhanden (s. Eintrag im „Zeichnerischen Teil“). Der mittlere Grundwasserstand ist in den Geländeschnitten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, eingetragen. Bauliche Anlagen unterhalb des Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (s. auch geotechnisches Gutachten Ing.-Büro Wibel, Leimenkugel + Partner, Kirchzarten).

IV.4 Hinweis des Elektrizitätswerks Mittelbaden AG

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Kandelaber für die öffentliche Straßenbeleuchtung auf ihren Grundstücken zu dulden. Ebenso werden die Hausanschlusskabel im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die Grundstücke verlegt.

IV.5 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.

Landratsamt Ortenaukreis
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Quelle: BodSch

Stand: 28.07.2004

Ausdruck vorn: 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 Baugebiet '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: Endiviensalat, Lollo rosso, Möhren sowie Radieschen und Rettich.
Qualitativ nachteilige Auswirkungen auf die Qualität angebaute 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).

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