

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Ahmatten - Nord" der Gemeinde Biberach (Ortenaukreis)

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Gewerbegebiet - "GE" (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.1.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet - "GE" - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet - "GEE"
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.2.1 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet - "GEE"
- Zulässig sind im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese können jedoch ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen sind.
- 1.2.2 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - "GEE" - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.2 Gebäudehöhe

- 2.2.1 Die Wandhöhe für Gebäude wird im Planungsgebiet mit max. 8,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der Straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Ausnahmsweise können für untergeordnete Gebäude oder Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. Wandhöhen bis zu max. 12,00 m zugelassen werden.

- 2.2.2 Die Firsthöhe für Gebäude wird im Planungsgebiet mit max. 11,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der Straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis OK First.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- 3.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird die "abweichende" (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Es sind Baukörper mit einer Länge bis max. 100 m zulässig.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6. Anschluss von anderen Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Zufahrtsverbot

Entlang der Landesstraße L 94 - südlich und östlich - wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der Landesstraße zu den südlich bzw. nördlich angrenzenden Grundstücken des Planungsgebietes ist nicht zulässig.

7. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze westlich der L 94 im Abstand von 10.00 m zum Fahrbahnrand ist die Anlage von Stellplätzen zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Die öffentlichen Grünflächen entlang der L 94 im Süden werden als Verkehrsgrün ausgewiesen. Sie dienen der Eingrünung des Baugebietes und sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.1 zu gestalten.

8.2 Die öffentlichen Grünflächen entlang der Geh- und Radwegverbindung im Osten werden als Verkehrsgrün ausgewiesen. Sie dienen der Eingrünung des Baugebietes und sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.2 zu gestalten.

- 8.3 Die öffentliche Grünflächen entlang der Kinzig wird als Gewässerschutz ausgewiesen. Sie dient der Sicherung der gewässerbegleitenden Anpflanzung und des Gewässers. Sie ist entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 11 zu gestalten.
- 8.4 Das Regenrückhaltebecken im Nordosten wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und ist gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.7 zu gestalten.
- 8.5 Die Grünfläche im südöstlichen Bereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie dient der Eingrünung des Gewerbegebietes und ist entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.8 zu gestalten.
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9.1 Die Verkehrsgrünflächen am südlichen Rand entlang der L 94 sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern der Sortierung je nach Art 2xv. 60/80; 80/100; 100/150 dicht zu bepflanzen.
- 9.2 Die Verkehrsgrünflächen östlich entlang der L 94 sind mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Kräutern gemäß der Artenliste anzulegen oder mit einem extensiven Gras-/Krautgemisch einzusäen und extensiv zu pflegen.
- 9.3 Längs der Geh- und Radwegverbindung im Osten wird auf den privaten Grundstücksflächen ein Pflanzstreifen angelegt. Er ist mit Kräutern, Stauden und Sträuchern gemäß der Artenliste zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
Gemäß Planeintrag sind standortgerechte heimische Laubbäume (StU 14/16; 4xv.) aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden. Standortabweichungen, die sich aus der Berücksichtigung der Grundstückszufahrten ergeben, sind zulässig.
Die Bäume sind mit lockeren Gruppen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu unterpflanzen. Es sind Sträucher in einer Sortierung je nach Art 2xv. 60/80; 80/100; 100/150 zu verwenden.
- 9.4 Am südlichen Rand des Planungsgebietes wird auf den privaten Grundstücken ein Wiesenstreifen angelegt. Die Einsaat erfolgt mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch. Die Dauerpflege erfolgt extensiv mit einer max. 2-schürigen Mahd Ende Juni/September abschnittsweise mit Abtransport des Mähgutes.
Eine Düngung unterbleibt. Punktuell sind standortgerechte Einzelgehölze mit mindestens 2 m Entfernung zur Gasleitung gemäß der Artenliste zu pflanzen.

- 9.5 Auf den privaten Grundstücken sind je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 18/20; 4xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
- 9.6 Im Straßenbereich sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume (StU 14/16; 4xv.) aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden. Standortabweichungen, die sich aus der Berücksichtigung der Grundstückszufahrten ergeben, sind zulässig.
- 9.7 Das Regenrückhaltebecken ist oberhalb der Mittelwasserlinie dicht mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch (pflegeextensiver Magerrasen) dünn einzusäen. Die Dauerpflege erfolgt extensiv durch einen abschnittsweise durchgeführten, zeitlich versetzten Spätherbstschnitt alle 2 - 3 Jahre und ohne Düngung. Das Schnittgut ist zu entfernen. Punktuell sind standortgerechte, heimische Einzelgehölze gemäß der Artenliste zu pflanzen.
- 9.8 Die öffentliche Grünfläche im Südosten ist mit Kräuter, Stauden, Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenliste zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
- Gemäß Planeintrag sind standortgerechte heimische Laubbäume (StU 14/16; 4xv.) aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden. Standortabweichungen, die sich aus der Berücksichtigung der Grundstückszufahrten ergeben, sind zulässig.
- Die Bäume sind mit lockeren Gruppen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu unterpflanzen. Es sind Sträucher in einer Sortierung je nach Art 2xv. 60/80; 80/100; 100/150 zu verwenden.
- 9.9 Auf den privaten Grundstücken ist im Bereich von Stellplatzanlagen mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum in einer ausreichend dimensionierten Baumscheibe je 4 Stellplätze anzupflanzen und zu unterhalten. Die Baumscheibe ist mit einem Gras-/Kräutergemisch einzusäen oder mit Stauden gemäß der Artenliste zu bepflanzen.
- 9.10 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 10.1 Der vorhandene, im Plan gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 11.1 Die als Gewässerschutzstreifen ausgewiesene Fläche ist dünn mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch einzusäen. Die Dauerpflege erfolgt extensiv mit einer max. 2-schürigen Mahd Ende Juni/September abschnittsweise mit Abtransport des Mähgutes. Eine Düngung unterbleibt.
12. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
- 12.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 8.3 - 8.5, 9.3 - 9.5 und 9.7 - 9.10 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.
- 12.2 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen und sonstigen Anpflanzungen im Straßenraum, Planungsrechtliche Festsetzungen 8.1, 8.2, 9.1, 9.2 und 9.6 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.
13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 13.1 Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes (Einmündung Planstraße/ L 94) ist im "Zeichnerischen Teil", innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.
14. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 14.1 Entlang der westlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze ist ein Leitungsrecht "lr " (Gasversorgung) zugunsten der Gasversorgung Mittelbaden ausgewiesen.
Innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" beidseits ausgewiesenen Schutzstreifens sind Anpflanzungen nur nach Zustimmung durch die Gasfernversorgung

ANHANG zu Nr. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen
(i.v.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Artenliste

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
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

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

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
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Heimische Stauden

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| Hedera helix | - Efeu |
| Vinca minor | - Immergrün |
| Nepeta-Arten | - Katzenminze |
| Ajuga reptans | - Kriechender Günsel |
| Geranium-Arten | - Strochschnabel |
| Gräserarten, Kräuterarten etc. | |

Kletterpflanzen

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| Humus lupulus | - Hopfen |
| Polygonium aubertii | - Schlingenknöterich |
| Lonicera periclymenum | - Waldgeißblatt |
| Clematis vitalba | - Waldrebe |
| Vitis vinifera | - Wein |
| Ungefüllte Kletterrosen | |

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können in der Ausgleichsfläche Streuobstwiese verwendet werden.

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,

Freiburg, den 14.02.2001 LIF-ba
10.05.2001
08.10.2001
22.10.2001
27.11.2001

Biberach, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG

.....
Planer

.....
Hans Peter Heizmann
Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Ahmatten - Nord" der Gemeinde Biberach (Ortenaukreis)

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

1. Dachgestaltung
 - 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
 - 1.2 Es sind alle Dachformen zulässig.
 - 1.3 Flachdächer sind zu begrünen.
 - 1.4 Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink und Blei müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein.

2. Fassadengestaltung
 - 2.1 Bei Baukörpern mit einer Gebäudelänge über 20,00 m ist eine Gliederung der Fassadenlänge durch Vor- und Rücksprünge oder andere Architekturelemente vorzunehmen.
 - 2.2 Bei der Gestaltung der Fassade sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

3. Werbeanlagen
 - 3.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.
 - 3.2 Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 6,00 m Länge und 0,80 m Höhe festgelegt.
 - 3.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf geneigten Dächern und Schornsteinen sowie oberhalb der Attika bei Flachdächern.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

4.1 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

4.2 Die befestigten Flächen sind unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.
Die Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5.0 Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen und Wendeplatte) sind Einfriedigungen nur in einem Abstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante zulässig.

6.0 Rückhaltung von Niederschlagswasser

6.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen im Plangebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls durch geeignete Maßnahmen (z.B. Zisternen) zu sammeln und zurückzuhalten bzw. als Brauchwasser zu nutzen.
Die Versickerung muss flächig über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

Freiburg, den 14.02.2001 LIF-ba
10.05.2001
08.10.2001
22.10.2001
27.11.2001

Biberach, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG

.....
Planer

.....
Hans Peter Heizmann
Bürgermeister

HINWEISE

zum Bebauungsplan "Ahmatten - Nord" der Gemeinde Biberach (Ortenaukreis)

1.0 Hinweise und Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis -
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -

1.1 Bauen im Grundwasser, Grundwasserschutz

Im Planungsgebiet sind 2 Grundwassermessstellen vorhanden (siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil". An der Meßstelle 1 und 2 wurden folgende Tiefst- und Höchstgrundwasserstände gemessen:

Meßstelle 1 "Erle Kinzig"

H = 189,56 m ü. NN

N = 187,79 m ü. NN

Meßstelle 2 "Steg"

H = 189,84 m ü. NN

N = 188,20 m ü. NN

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässernutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

1.2 Abwasserentsorgung

Insofern Niederschlagswasser von mit Kupfer, Zink oder Blei abgedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

1.3 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAwS.

Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAwS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen, und zwar:

1. vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung;
2. spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 ½ Jahre nach der letzten Überprüfung;
3. vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage;
4. wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird;
5. wenn die Anlage stillgelegt wird.

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l bis 10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu prüfen. Dies können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 1 WHG geprüft werden.

Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

1.4 Altlasten

Hinweis

Anlagen sind als oberirdisch zu betrachten, wenn sämtliche Anlagenteile (Tank, Rohrleitungen, etc.) oberirdisch verlegt sind. Sobald ein Anlagenteil unterirdisch verlegt ist (z.B. erdverlegte Leitung), ist die gesamte Anlage als unterirdisch einzustufen.

Ein in unterirdischen Keller aufgestellter Tank gilt bei Einhaltung der erforderlichen Wandabstände jedoch als oberirdisch.

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

1.5 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

Beim gegenwärtigen Kenntnisstand besteht aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebietes "Ahmatten - Nord" nahe zum Gewann "Schmelzhöfe" der begründete Verdacht, dass in den dortigen Böden ebenfalls hohe Bleigehalte, und damit schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vorliegen.

(Bodenbeprobung wurde seitens der Gemeinde veranlasst - s. Hinweis der Gemeinde Biberach unter C 5.4)

1.6 Auffüllung des Gewerbegebietes

Im Hinblick auf die spätere gezielte Regenwasserversickerung im Gewerbegebiet sind in Bezug auf die Auffüllung des Gewerbegebietes folgende Auflagen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

- Im Gewerbegebiet (ausgenommen Erschließungsstraßen) darf nur Bodenmaterial zu Auffüllungszwecken verwendet werden, das die vorgegebenen Schadstoffgehalte nicht überschreitet.
- Zur Prüfung, ob zu Auffüllungszwecken vorgesehenes Bodenmaterial für den Einbau geeignet ist, ist vor Anlieferung des Bodenmaterials dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, die Herkunft (Lageplan) und Umfang (Angabe in m³) des Bodenmaterials anzuzeigen.
Die Anlieferung bzw. der Einbau des Bodenmaterials bedarf der vorhergehenden Freigabe durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- Bestehen aus Sicht des Landratsamtes Ortenaukreis Anhaltspunkte auf überhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte (Abgleich u.a. mit der Bodendatenbank), sind dem anzuliefernden Bodenmaterial von einer sachverständigen Person in repräsentativer Weise Bodenproben zu entnehmen und von einem geeigneten Labor auf ausgewählte Analysenparameter zu untersuchen.
Die Analysenparameter sind für jeden Einzelfall mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind zwecks Freigabe zur Anlieferung und Einbau des Bodenmaterials dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorzulegen.

2.0 Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

- 2.1 Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten und wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

3.0 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden-Württemberg

Im Plangebiet bilden Talablagerungen den Baugrund. Das Grundwasser ist auf die eng benachbarte Kinzig eingestellt; der Grundwasserstand ist bauwerksrelevant.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu bodenphysikalischen Kennwerten, Wahl des Gründungshorizontes, Schutz vor Grundwasser/Überflutung, fachgerechte Geländeauffüllungen etc.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

4.0 Hinweis der Gasfernversorgung Mittelbaden GmbH

Eine Überbauung oder Überpflanzung der vorhandenen Gasleitung DN 200 sowie dem beidseitigen 3,0 m breiten Schutzstreifen ist nicht zulässig.

5.0 Empfehlungen und Hinweise der Gemeinde Biberach

5.1 Die großflächigen Wandflächen der geplanten Baukörper innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.

5.2 Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel innerhalb der Pflege ist nicht zulässig.

5.3 Bei einer Bebauung der Grundstücke im Bereich III (s. Übersichtsplan) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren und Kenntnissgabeverfahren die Betroffenen Träger öffentlicher Belange (LRA/Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz und Gewässerdirektion) nochmals zu beteiligen.

5.4 Um das Gebiet zu erschließen, soll zunächst der Mutterboden abgeschoben und das Gelände um ca. 2,5 m aufgefüllt werden.

Da im Kinzigtal durch die geogene Hintergrundbelastung und die Bergbautätigkeiten seit dem Mittelalter mit hohen Bleigehalten gerechnet werden muss, sollte nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis geprüft werden, inwieweit schädliche Bodenveränderungen im Oberboden bestehen.

Die Oberbodenbeprobung erfolgte durch die IUT - Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik mbH in Kirchzarten.

Der Untersuchungsumfang wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis festgelegt.

Das insgesamt 3,1 ha große Untersuchungsgelände wurde in fünf etwa gleichgroße Teilflächen unterteilt. An jeder Teilfläche wurden mit einem Bohrstock 25 Einstiche bis in 30 cm Tiefe vorgenommen. Das gewonnene Probenmaterial wurde homogenisiert, gemischt und zur Analyse ins Labor übersandt.

An den fünf Flächenmischproben wurde im Labor der pH-Wert sowie der Bleich- und Arsengehalt bestimmt.

Dabei hat sich folgendes ergeben:

"Die Bleigehalte liegen in den östlichen Teilflächen 2 und 3 etwas höher, als in den anderen 3 Teilbereichen. Möglicherweise zeichnet sich hier der Einfluss des alten Bergbaus mit der Nähe zum Gewinn "Schmelzhöfe" ab. Die Arsengehalte sind nicht erhöht. Die Analysenergebnisse für Blei liegen in allen drei Teilflächen höher als der Vorsorgewert für die Bodenart Lehm/Schluff der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 16.07.1999.

Nach § 12 Abs. 4 der BBodSchV sollen "die Schadstoffgehalte in der (durch das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden) entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 Prozent der Vorsorgewerte nicht überschreiten". In Absatz 10 des gleichen Paragraphen ist die Ausnahme formuliert, dass in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial zulässig ist, wenn "die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird".

Damit ist der abgeschobene Oberboden nicht uneingeschränkt verwendbar. Der Oberboden kann im Bereich Biberach in Gebieten erhöhter Schadstoffgehalte wiedereingebaut werden. Die Gebiete erhöhter Schadstoffgehalte können von der zuständigen Behörde festgelegt werden.

Ein Wiedereinbau im gleichen Gebiet, nach Auffüllung des Geländes, wäre nach Freigabe durch das Landratsamt auch möglich."

Freiburg, den 14.02.2001 LIF-ba

10.05.2001

08.10.2001

22.10.2001

27.11.2001

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG