

Kopie

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Breite II – 2. Bauabschnitt"
der Gemeinde Riegel (Landkreis Emmendingen)

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-16

HINWEIS

Das gesamte Bebauungsplanverfahren wurde bis 1996 für den gesamten Bereich "Breite II" durchgeführt.

Da nur der südliche Teil des Bebauungsplanes im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher Kaiserstuhl enthalten war, konnte zunächst nur der südliche Teil des Bebauungsplanes (1. BA) 1997 als Satzung beschlossen und zur Rechtskraft gebracht werden.

Inzwischen sind die Voraussetzungen (Ausweisung des nördlichen Teilbereiches im Flächennutzungsplan) für den Satzungsbeschluss des 2. Bauabschnittes gegeben.

Aufgrund neuer Rechtsgrundlagen wurden der Textteil in planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise formal aufgliedert. Des Weiteren wurden im "Zeichnerischen Teil" und in den Festsetzungen geringfügige Änderungen vorgenommen.

Des Weiteren wurde nach der 1. Offenlage der Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich verkleinert. Aufgrund fachgesetzlicher Anforderungen wurden die Regelungen für Regenwasserentwässerung von "Hinweise und Empfehlungen" in Soll-Vorschriften umgewandelt.

Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der zu ändernde Bereich im Deckblatt 2 mit dem Flst.Nr. 10026/1 und einem Teilbereich des Flst.Nr. 10026 in den Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes hineinragt. Mit Inkrafttreten der Satzung für den B-Plan "Breite II – 2. BA" wird dieser Teilbereich im Geltungsbereich des B-Plans "Breite II – 1. BA" aufgehoben.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen unzulässig.

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

1.2.1 Die im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen ("Verkehrsgrün" sowie Lärmschutzwall) sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzulegen und zu gestalten.

1.2.2 Die im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche (Lärmschutzwall) ausgewiesenen Flächen sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzulegen und zu gestalten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ist durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,80 m betragen, gemessen ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden.

Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält. (Die Höhe der Straßen- bzw. Gehwegoberkante ist dem Straßenplanungsentwurf, der Bestandteil des Bebauungsplanes, zu entnehmen.)

Der Grundwasserstand beträgt im Planungsgebiet 176,70 m ü. NN.

Die angegebenen Grundwasserstände können jedoch u.U. noch weiter ansteigen.

Da ein Bauen im Grundwasserschwankungsbereich unzulässig ist, ist eine Gründung der geplanten Gebäude unterhalb der vorgegebenen Grundwasserhöchststandes nicht zulässig.

(s. auch Bestimmungen und Hinweise des LRA Emmendingen/Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unter Pkt. C 1.0 der Schriftlichen Festsetzungen)

2.3 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut darf betragen

bei Gebäuden der Nutzungszonen 1 , 2 , 3 u. 4

4,00 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 5

6,25 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 6

6,50 m

2.3.1 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden darf betragen

bei Gebäuden der Nutzungszonen 1 , 2 , 3 u. 4

9,00 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 5

10,70 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 6

11,00 m

2.3.2 Garagenhöhe

Die max. Wandhöhe bei Garagen darf im Mittel 3,00 m betragen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoß Fußbodenhöhe. Die max. Firsthöhe darf 4,50 m betragen.

2.4 Gebäudelänge

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszone 6 wird eine max. Baukörperlänge von 16 m festgesetzt.

Für das geplante nördliche Wohngebäude auf Flst.Nr. 10026 wird eine max. Baukörperlänge von 18 m festgesetzt.

Für das geplante Wohngebäude auf Flst.Nr. 10026/1 wird eine max. Baukörperlänge von 16,90 m festgesetzt.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In den Nutzungszonen 1 und 6 sind nur Einzelhäuser,
in der Nutzungszone 2 und 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser,
in den Nutzungszonen 4 und 5 sind nur Doppelhäuser u. Hausgruppen
zulässig.

4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszonen 1 , 2 , 3 , 4 , und 5 wird festgesetzt, dass max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

- 4.2 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszone 6 wird festgesetzt, dass max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

5 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Firstrichtungen ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

7 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 7.1 Im Bereich der Nutzungszone 6 ist für mind. 75 % der erforderlichen Stellplätze zwingend eine Tiefgarage zu errichten.
- 7.2 Stellplätze können, sofern nicht als Garage im Wohngebäude integriert, als Garage, als überdachter Stellplatz (Carport) oder Stellplatz errichtet werden.
- 7.3 Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Ausweisung eines Stellplatzes vor der Garage ist möglich.
- 7.4 Die Hinterkante der Garage darf die des Wohngebäudes um max. 1,50 m überschreiten.

- 7.5 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 7.6 Innerhalb der im Grünordnungsplan festgesetzten Grünverbindungen und im "Zeichnerischen Teil" mit S1 gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Garagen und Carports sowie die Anlage von Stellplätzen unzulässig.

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen und als solche im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind entsprechend zu gestalten. Eine Detailplanung hinsichtlich Gestaltung und Begrünung ist zur Ausführung erforderlich.
- 8.2 Die separaten öffentlichen Fußwege und die öffentlichen Längs- und Senkrechtparker sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 9.1 Die für den Ausbau der Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungen werden im Verhältnis von 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Die angrenzenden Grundstücksflächen längs der Erschließungsstraßen können dabei zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden.
- 9.2 Private Grundstücksflächen sind grundsätzlich vollständig auf Straßenniveau aufzufüllen. Dafür ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden (kein Bauschutt).

10 Festsetzungen von Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Entlang der L 113 ist die Ausweisung von freizuhaltenden Schutzflächen erforderlich, da aufgrund eines Gutachtens ein aktiver Lärmschutz in Form eines Erdwalles erforderlich ist.

Die jeweils erforderliche Gesamthöhe der Lärmschutzanlage über Oberkante Landesstraße ist dem "Schalltechnischen Gutachten" zu entnehmen.

Die errechnete Höhe des Lärmschutzwalles reduziert den Lärmpegel auf den für ein "Allgemeines Wohngebiet" zulässigen Wert, allerdings nur für das Erdgeschoß.

In den im "Zeichnerischen Teil" bezeichneten Flächen für die Aufschüttung ist eine Lärmschutzanlage entsprechend den Ergebnissen des "Schalltechnischen Gutachtens", das Bestandteil des Bebauungsplanes ist, herzustellen.

- 10.2 Die Böschungen des Lärmschutzwalles sind zur Straßenseite (L 113) mit einer Höchstneigung von 1 : 1,5, zur Gebäudeseite mit einer Mindestneigung von 1 : 2 herzustellen.
- 10.3 In dem im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Bereichen sind nach Aussagen des "Schalltechnischen Gutachtens", das Bestandteil des Bebauungsplanes ist, an den jeweils gekennzeichneten Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die geforderten Werte der Luftschalldämmung für Gebäudeaußenteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind dem "Schalltechnischen Gutachten" zu entnehmen.

11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

11.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 1 -

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen und mit S 1 bezeichneten Flächen (Grünverbindungen gemäß Aussage des Grünordnungsplanes) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, dürfen nicht versiegelt werden und sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes zu gestalten.

11.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 2 -

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen und mit S 2 bezeichneten Flächen (20 m tiefer Geländestreifen gemessen ab Fahrbahnrand) L 113 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

12 Anschluß von anderen Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - Zufahrtsverbot)

- 12.1 Entlang der Landesstraße L 113 wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der Landesstraße zu den östlich angrenzenden Grundstücken des Wohngebietes ist nicht zulässig.
- 12.2 Entlang der südlichen Grenze des Häflerweges wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt vom Häflerweg zu den südlich angrenzenden Grundstücken des Wohngebietes ist nicht zulässig.

13 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Südlich der Wendepalte (Planstraße „D“) und östlich des Kinderspielplatzes wird eine Fläche zur Errichtung einer Umspannstation für die Badenwerk AG ausgewiesen.

Die Umspannstation ist, sofern nicht als Erdstation vorgesehen, mit Satteldach zu errichten.

14 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 14.1 Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Bäume sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzupflanzen.
- 14.2 Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Pflanzstreifen sind Gehölze gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzupflanzen.
- 14.3 Auf privaten Grundstücken sind Bäume und Sträucher entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes anzupflanzen.

15 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 15.1 Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten und im Grünordnungsplan näher beschriebenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Fassade

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton und Glas sind zulässig.

Ausgeschlossen sind Verkleidungen aus Kunststoff, Blech und ähnlichem Material. Die farbige Gestaltung der Fassaden ist mit gedeckten Farbtönen durchzuführen. Ausnahmen können bei kleinteiligen untergeordneten Bauteilen vorgenommen werden (Fensterrahmen, Geländer etc.).

2 Dachgestaltung

2.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig.

2.2 Bei den Hausgruppen sind nur Satteldächer zulässig.

Bei Dachneigungen ist innerhalb der jeweiligen Hausgruppe nur ein Unterschied von max. 3° zulässig.

2.3 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.4 Garagen mit Flachdach sind unzulässig. Die Dachneigung bei Garagen muss mind. 18° betragen. Carports mit Flachdach sind zulässig.

2.5 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellzementplatten.

Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

2.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

2.7 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu $\frac{1}{2}$ der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 2.8 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 2.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3 Gebäudetiefe

(§ 14 Abs. 1 Nr. 1)

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszonen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

4 Stellplatzverpflichtung

- 4.1 Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 4.2 Die erforderlichen Stellplätze sind, sofern nicht Flächen für Gemeinschaftsstellplätze im "Zeichnerischen Teil" (Doppelhäuser/Hausgruppen - Nutzungszonen 4 und 5) ausgewiesen sind, auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5 Antennenanlagen

- 5.1 Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

6 Einfriedigungen

- 6.1 Die Einfriedigungen sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes zu errichten.

7 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 7.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes auszubilden.

8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 8.1 Auf dem Baugrundstück müssen geeignete Maßnahmen zur Verminderung von unverschmutztem Niederschlagswasser vorgesehen werden, z.B. das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Grünflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) haben sollten. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.

Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

- 8.2 Sofern das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht wie in Pkt. 8.1 festgesetzt versickert wird, muss das Niederschlagswasser in Zisternen mit Retentionsspeicher gesammelt werden und z.B. für die Gartenbewässerung verwendet werden. Es sind Retentionszisternen mit 2 m³ Speicherraum pro 100 m² befestigter Grundstücksfläche und einem Drosselabfluss von 0,2 l/s pro 100 m² befestigter Grundstücksfläche einzubauen.
- 8.3 Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) müssen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen muss aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Emmendingen / Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserschutz

Nach der topographischen Karte liegt das Geländeniveau des Baugebietes auf ca. 180,00 m ü. NN.

Nach den bisherigen Beobachtungsergebnissen von 2 relativ naheliegenden amtlichen Grundwassermessstellen wird von einem Grundwasserhöchststand von 176,70 m ü. NN ausgegangen und somit von einem minimalen Flurabstand von ca. 3,30 m. Noch höhere Grundwasserstände können aber nicht ausgeschlossen werden.

Die Gründung aller Gebäude oberhalb des Grundwasserhöchststandes ist somit problemlos zu realisieren. Das Planungsgebiet liegt im regionalen Grundwasserschonbereich. Nach Änderung der Grenzen des Wasserschutzgebiets Forchheim besteht südlich des Weges Flst.Nr. 4193/3 kein Wasserschutzgebiet mehr.

Im Westen wird das Baugebiet künftig auch direkt an die Schutzzone III A angrenzen.

Zum Schutz des Grund- und Trinkwassers sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

- Die Bauvorhaben dürfen nicht tiefer als 176,70 m ü. NN gegründet werden (Unterkante Bodenplatte).
(s. auch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe, Pkt. 2.2 A Planungsrechtliche Festsetzungen)
- Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.
- Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.).
Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- Die Baugrube und die Leitungsräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

1.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung hat im Mischsystem und durch den Anschluss an die bestehenden Entwässerungsanlagen (Abwasser-Sammler aus dem Gebiet "Breite I") zu erfolgen.

Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen sollte jeder Bauherr soweit möglich, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorsehen, z.B. das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Grünflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) haben sollten. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.

Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

Sofern das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht wie in Pkt. 7.1 festgesetzt versickert wird, ist das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen.

1.3 Abfallwirtschaft

Grundsätze

Das Baugesetzbuch verlangt im § 1 Abs. 5 Nr. 8, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen sind.

Die Abfallentsorgung umfasst die Abfallverwertung und die Ablagerung (Abfallbeseitigung).

Im "Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG)" steht der Grundsatz der Abfallvermeidung bzw. -verminderung an erster Stelle. Lassen sich Abfälle nicht vermeiden, so hat die Abfallverwertung Vorrang vor der sonstigen Entsorgung (§ 3 Abs. 2 AbfG).

Baugrubenaushub

Ein beträchtlicher Teil der derzeit zu beseitigenden Abfälle ist Erdaushub, dessen Deponierung Umwelt und/oder Landschaft beeinträchtigt.

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass der Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, oder überschüssige Erdmassen nachweislich anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder über eine Aufbereitungsanlage).

Abfallsammlung

Um die im Hausmüll enthaltenen Wertstoffe einer kostengünstigen Wiederverwertung zuführen zu können, ist die getrennte Sammlung dieser Wertstoffe unabdingbare Voraussetzung. In diesem Zusammenhang ist auch die Verpackungsverordnung vom 12. Juni 1991 zu berücksichtigen.

Da die endgültige Festlegung auf ein Sammelsystem der Zukunft heute noch nicht sinnvoll ist, sollten Möglichkeiten zur Anwendung verschiedener Systeme offen gehalten werden; dazu gehören die Grüne Tonne/Gelber Sack und die getrennte Erfassung mittels Depotcontainern. D.h. im vorliegenden Fall konkret, dass für Depotcontainer Stellplätze auszuweisen sind. Diese müssen aus Gründen der Akzeptanz einem möglichst engmaschigen Netz aufgestellt werden, sie sollten einer "gewissen Kontrolle" unterliegen, leicht "pflegbar" und für Anlieferer und Sammelfahrzeuge gut erreichbar sein. Andererseits ist eine optische und akustische Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung ratsam. Dafür werden geeignete Flächen benötigt.

Da die Entsorgung der genannten Abfälle im öffentlichen Interesse liegt, ist es zweckmäßig, diese Behälter auf öffentlichen Plätzen aufzustellen; sie könnten in öffentliches Grün oder in öffentlichen Parkraum integriert werden.

Auf die Aufstellung auf öffentlichen Flächen kann nur verzichtet werden, sofern private Flächen herangezogen werden können oder der Einzelhandel gemäß Verpackungsverordnung diese Flächen selbst bereitzustellen hat.

Die erforderlichen Flächen können auch außerhalb des geplanten Baugebietes ausgewiesen werden, wobei zu beachten ist, dass nach bisherigen Erfahrungen die beste Akzeptanz und der beste Wirkungsgrad erteilt werden, wenn für Einzugsgebiete von ca. 500 - 1000 Einwohnern Depotcontainern aufgestellt werden und die Wegstrecke 500 m nicht überschreitet.

1.4 Altlasten und Hydrologie

Altlasten und hydrologische Anlagen sind im Planungsgebiet nicht bekannt, daher keine Einwendungen.

1.5 Bodenschutz

Hinweise an die Gemeinde zu Erdarbeiten im Bebauungsgebiet

Seitens des Bodenschutzes ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten. Im Raum des Kaiserstuhls stehen mit die wertvollsten und ertragreichsten Böden an. Die Erhaltung des Bodenmaterials und seiner Funktion als Boden gilt es soweit möglich zu erhalten.

Die Oberbodenmächtigkeit liegt im Planungsgebiet bei ca. 60 cm.

Daher ist im Zuge der Erschließung und später bei den Bauvorhaben mit einem überschlägig berechneten Oberbodenüberschuss von ca. 12.000 m³ humosen, kalkhaltigem Lößlehm zu rechnen.

Verwendung des Oberbodenüberschusses

Der Oberboden aus der Erschließung und den weiteren Bauvorhaben ist für den notwendigen Lärmschutzwall zu verwenden. Ferner ist der überschüssige Oberboden - falls noch welcher vorhanden ist - für die Bodenverbesserung - zur Erhöhung des Wasserhaltevermögens - wiederzuverwenden. Falls dies nicht möglich ist, sollte die Möglichkeit der Zwischenlagerung auf gemeindeeigenen Flächen geprüft werden.

Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

2 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

2.1 Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der römischen Kleinstadt Riegel. Es wird durchschnitten von der Römerstraße Riegel-Endingen-Sasbach, an der ein ausgedehntes römisches Brandgräberfeld liegt, von dem bisher einige Gräber bekannt geworden sind. Im gesamten Baugebiet, vor allem aber in seinem nördlichen Teil, ist mit römischen Siedlungsspuren und Gräbern zu rechnen (vgl. Liste der archäolog. Kulturdenkmale Nr. 2).

Die weiteren Planungen sind daher mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen, die Beteiligung an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren ist erforderlich. Den Bauträgern (bzw. Bauherren) sollte vorab mitgeteilt werden, dass mit archäologischen Untersuchungen zu rechnen ist.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Bei den einzelnen Bauvorhaben ist das Landesdenkmalamt möglichst frühzeitig, spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

2.2 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

3 Hinweis der EnBW

- 3.1 Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.
- 3.2 Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Die über das Baugbiet führende 20-kV-Freileitung wird im Rahmen der Erschließung des Gebietes verkabelt.

Freiburg, den 02.08.2004
02.11.2004

Riegel, den10.12.2004.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer



Jablonski, Bürgermeister

107Pla03.doc