

Fertigung:1.....

Anlage:3.....

Blatt:1-15.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Breite II – 3. Bauabschnitt"

der Gemeinde Riegel a. K. (Landkreis Emmendingen)

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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.

Der 2. Bauabschnitt wurde 2004 als Satzung beschlossen und zur Rechtskraft gebracht.

Inzwischen sind die Voraussetzungen (Ausweisung des nördlichen Teilbereiches im Flächennutzungsplan) und Grundstückserwerb für die Umsetzung des 3. Bauabschnittes gegeben. Da die Offenlage für den gesamten Geltungsbereich schon viele Jahre zurückliegt, ist eine erneute Offenlage für den Geltungsbereich des 3. Bauabschnittes erforderlich.

Der "Zeichn. Teil" wurde auf einer aktuellen Katastergrundlage neu gefertigt. Auf die Neufassung eines GOPs wurde im Hinblick auf die Übersichtlichkeit verzichtet, die "Zeichn. Festsetzungen" wurden in den "Zeichn. Teil" übernommen. An den getrennten Festsetzungen zur Grünordnung wurde festgehalten. Diese wurden an die aktuelle Planung entsprechend angepasst.

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA)

(§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) 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 Festsetzungen zur Grünordnung anzulegen und zu gestalten.
- 1.2.2 Die im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche (Lärmschutzwall) ausgewiesenen Flächen sind gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung 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 höchste Grundwasserstand (HHW) beträgt im Planungsgebiet 176,40 m üNN.

Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 175,30 m üNN.

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

Da ein Bauen im Grundwasserschwankungsbereich unzulässig ist, ist eine Gründung der geplanten Gebäude grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand (MHW) anzuordnen (s. auch Hinweise und Empfehlungen 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 1a und 2a

4,70 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 5a

6,25 m

2.3.1 Firsthöhe

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

bei Gebäuden der Nutzungszonen 1a und 2a

9,70 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 5a

10,70 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.

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 1a nur Einzelhäuser,

in der Nutzungszonen 2a nur Doppelhäuser,

in der Nutzungszonen 5a Doppelhäuser und Hausgruppen

4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszonen 1a, 2a und 5a wird festgesetzt, dass max. 2 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 Stellplätze können, sofern nicht als Garage im Wohngebäude integriert, als Garage, als überdachter Stellplatz (Carport) oder Stellplatz errichtet werden.
- 7.2 Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Ausweisung eines Stellplatzes vor der Garage ist möglich.
- 7.3 Die Hinterkante der Garage darf die des Wohngebäudes um max. 1,50 m überschreiten.
- 7.4 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.

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 entfällt
- 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 In den im "Zeichnerischen Teil" bezeichneten Flächen für die Aufschüttung ist eine Lärmschutzanlage entsprechend den Ergebnissen des "Schalltechnischen Gutachtens" mit einer Höhe von 2,00 m ab OK Straße herzustellen.
- 10.2 Die Böschungen des Lärmschutzwalles sind zur Straßenseite (L 116) 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. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringer Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

- 10.4 Für Schlafräume und Kinderzimmer, die nicht über Fenster auf der lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Räume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Als lärmzugewandt zu sehen sind alle Ostfassaden (Immissionsorte 02, 07 bis 10, 15, 19 s. schalltechnische Untersuchung), Nordfassaden direkt entlang der Kaiserstuhlstraße (Immissionsorte 01, 05, 06) sowie die südlichsten Fassaden im östlichen Baufenster (Immissionsort 11). Die übrigen Fassadenabschnitte sind als lärmabgewandt anzusehen.

11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

11.1 entfällt

11.2 Bebauung freizuhaltende Flächen - S 2 -

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen und mit S 2 bezeichneten Flächen (20 m tiefer Geländestreifen gemessen ab Fahrbahnrand) L 116 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

12 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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 sowie schwarzen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Nicht zulässig sind 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 Minstdachneigung 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 1a, 2a und 5a 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 2,0 Stellplätze, für Wohneinheiten bis max. 35 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 4.2 Die erforderlichen Stellplätze sind, sofern nicht Flächen für Gemeinschaftsstellplätze im "Zeichnerischen Teil" (Hausgruppen - Nutzungszone 5a) 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 Festsetzungen zur Grünordnung 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.

C 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 Aussage des LRA - Amt für Wasserwirtschaft - liegt der Bemessungswasserstand (HHW, höchster Grundwasserstand) bei 176,40 m üNN.

Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 175,30 m üNN. Der Grundwasserflurabstand bezogen auf den MHW wurde mit ca. 5,0 m ermittelt.

Die Gründung aller Gebäude oberhalb des mittleren Grundwasserstandes 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 175,30 m üNN 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 Leitungsgräben 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. 8.1 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. Der Baugrubenaushub sollte dabei möglichst auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden, 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).

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 RP Freiburg – Archäologische Denkmalpflege

- 2.1 Das geplante Baugebiet Breite, 3. BA liegt innerhalb einer Fläche, die nach § 2 DSchG Baden-Württemberg als Kulturdenkmal geschützt ist (s. Liste der archäologischen Kulturdenkmale Nr. 2). Es handelt sich um das Areal des römischen Nordwestvicus, mit der in Richtung Rhein verlaufenden Verbindungsstraße. Parallel zu dieser Straße sind neben römischen Brandgräbern auch weitere Relikte der städtischen Vicusbebauung zu erwarten. Es ist auch mit Spuren der vorrömischen Besiedlung, die bis in die Jungsteinzeit zurückreicht, zu rechnen.

Alle Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind wie Erschließung, Oberbodenantrag, Baugrunduntersuchungen sind daher frühzeitig, bereits in der Planungsphase, mit der archäologischen Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 Denkmalpflege abzustimmen.

Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen sind diese archäologisch relevanten Flächen daher mit Baggerschnitten zu sondieren, um die Tiefe der Befundschicht, die Befunddichte, sowie den Zerstörungsgrad zu klären. Die anfallenden Kosten für diese Baggersondagen sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

- 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 RP Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, 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 Baugebiet führende 20-kV-Freileitung wird im Rahmen der Erschließung des Gebietes verkabelt.
- 3.3 Hinsichtlich der Kabeltrasse ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" zu berücksichtigen.

4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

4.1 Geotechnik

Der Untergrund wird von Terrassenschottern aufgebaut, die von mächtigerem Decklehm überlagert werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 10.06.2014 LIF-ta
10.09.2014 LIF-ba
17.09.2014
08.12.2014

Riegel, den

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

181Pla05.doc

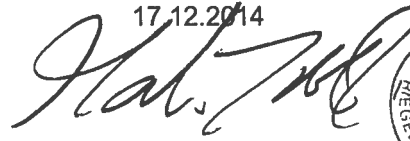
AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Riegel a.K. übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

22.01.2014
06.09. - 06.10.2014
17.12.2014

Riegel a. K., 27. Jan. 2015



.....
Jablonski, Bürgermeister



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 20.11.2014
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 08.01.2015

Riegel a. K., 27. Jan. 2015


.....
Jablonski, Bürgermeister



