

STADT WOLFACH

Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sommeracker"

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- 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 01.12.2005 (GBl. S. 705)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Für Anlagen und Betriebe im Mischgebiet werden folgende Richtwerte festgesetzt:

Maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel IFSP je m² Grundstücksfläche

$L''_{WA} = 65 \text{ dB(A) tags}$

$L''_{WA} = 50 \text{ dB(A) nachts}$

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach DIN ISO 9613-2 berechnet.

Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Werte ist nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig: Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8, das sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO, das sind Vergnügungsstätten, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

b) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

Für Anlagen und Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet werden folgende Richtwerte festgesetzt:

Maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel IFSP je m² Grundstücksfläche

$L''_{WA} = 68 \text{ dB(A) tags}$

$L''_{WA} = 53 \text{ dB(A) nachts}$

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach DIN ISO 9613-2 berechnet.

Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Werte ist nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig: Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen).

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Bei 3 zulässigen Vollgeschossen muss das zweite bzw. dritte Vollgeschoss im talseitig ausbaubaren Untergeschoss bzw. im Dachgeschoss liegen.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe begrenzt. Im Mischgebiet ist zusätzlich eine maximale Firsthöhe und im eingeschränkten Gewerbegebiet eine maximale Sockelhöhe festgesetzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig (K 5361) Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante bestehendem bzw. geplantem Gelände und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig (K 5361) Mitte des Gebäudes von Oberkante bestehendem Gelände bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Die Sockelhöhe definiert sich über die Höhenlage vom EG-Rohfußboden, bezogen auf m+NN.

Diese Maße sowie die unteren Bezugspunkte sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

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

Für den Planbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Dachüberstände im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die westliche Baugrenze (Richtung Kreisstraße) um maximal 2,00 m überschreiten.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.6 Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen jedoch nicht innerhalb der privaten Grünfläche bzw. dem im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Schutzstreifen entlang der Kreisstraße 5361 liegen.

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

Die Sichtfelder der Zufahrt zur Kreisstraße K 5361 sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedungen o. Ä.) in einer Höhe ab 80 cm über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße freizuhalten.

Abmessungen des Sichtdreiecks: Tiefe ab Fahrbahnrand 3,00 m, Länge parallel zur Straße – gemessen von der Achse der einmündenden Straße – 70,00 m.

II.8 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II.8.1 Für den Bereich des Mischgebiets gilt:

Das Baugrundstück erhält nur insgesamt eine Zu- bzw. Ausfahrt auf die Kreisstraße K 5361 mit einer Breite von maximal 3,50 m, über die es zu erschließen ist.

II.8.2 Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets gilt:

Das Baugrundstück erhält nur insgesamt zwei Zu- bzw. Ausfahrten auf die Kreisstraße K 5361 mit jeweils einer Breite von maximal 10 m, über die es zu erschließen ist.

II.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle neuen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der entlang der Kreisstraße 5361 verlaufende Graben ist zu vergrößern und als Retentionsmulde anzulegen. Der Abfluss in den Kirnbach ist so zu drosseln, dass der natürliche Abfluss nicht überschritten wird. Die erforderliche Dimensionierung ist im Rahmen der Fachplanung vorzulegen.

II.11 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Nutzungen jeglicher Art unzulässig.

II.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die private Grünfläche ist ausschließlich im Sinne des Naturschutzes zu pflegen und zu entwickeln. Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Pflege des Feldgehölzes ist entsprechend den Vorgaben des § 24a NatSchG vorzunehmen. Der offene Streifen zwischen Feldgehölz und Baugebiet ist als Staudensaum naturnah zu entwickeln. Sie ist mit der Stadt Wolfach und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

II.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.13.1 Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben

II.13.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.14 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zwischen der Kreisstraße K 5361 und der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenze muss auf einer Breite von 8,00 m ein Schutzstreifen

von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Dachvorsprünge müssen einen Mindestabstand von 6,00 m einhalten. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

II.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.15.1 Entlang der Grundstücksgrenzen zur Talstraße bzw. zur angrenzenden Privatzufahrt im Norden wie auch entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Misch- und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist mindestens die Hälfte der Länge mit Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzenwahl siehe unter Ziffer VI.

II.15.2 Böschungen mit einer Höhe > 1,5 m, die im Rahmen der Bebauung erforderlich werden, sind mit Gehölzen zu begrünen. Sofern zum Aufbau der Böschungen Blocksteine verwendet werden, sind die Fugen der Steine mit Gehölzen zu bestecken (z.B. Strauchweiden-Arten) oder zu bepflanzen.

II.15.3 Im Gebiet dürfen ausschließlich einheimische standortsgerechte Gehölze gepflanzt werden. Pflanzenwahl siehe unter Ziffer VI.

II.16 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.17 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.12, II.15, II.16, III.2.1, III.4.1 und III.5 innerhalb des Geltungsbereichs sowie 0,2 Anteile in ha Fäq der Ausgleichsmaßnahme „Kirnbach-Untertal“ (Ökokonto) außerhalb des Geltungsbereichs sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird in der Stellungnahme zu Eingriff-Ausgleich und Bewertung der zu überplanenden Fläche unter Ziffer 3.3 bzw. 4.2 definiert.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- III.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Dachform bei Einhaltung einer Dachneigung zwischen 10 und 20° sowie der maximalen Sockel- und Wandhöhe frei wählbar. Die Dächer sind mit nichtglänzendem Material einzudecken.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

- III.1.2 Hauptgebäude im Mischgebiet müssen mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts errichtet werden. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachneigung ist auf 40 - 50° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen, zu verwenden.

- III.1.3 Dachaufbauten sind zulässig. Hierfür gilt Anhang 1 dieser Schriftlichen Festsetzungen.

III.2 Dachgestaltung von Garagen

Freistehende Garagen

- III.2.1 Freistehende Garagen sind mit Flach- oder Satteldächern zu versehen oder in den Hang zu integrieren, d. h. mit Erde zu überdecken. Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen. Bei steileren Dächern muss die Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entsprechen.

Garagen in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude

- III.2.2 Angebaute Garagen, die nicht in den Hauptbaukörper integriert werden, können mit Sattel- bzw. Pultdächern versehen oder mit Flachdach auch als Terrasse genutzt werden.

III.3 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

III.4 Einfriedigungen

- III.4.1 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

III.4.2 *Empfehlung:*

Seitliche Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sollen durch einen lebenden Zaun mit einheimischen, standortsgerechten Gehölzen vorgenommen werden.

III.4.3 *Empfehlung:*

Sofern Zäune verwendet werden, sollte der Abstand vom Boden mindestens 30 cm betragen, damit Kleintiere zwischen den Grundstücken passieren können.

III.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze, Zugänge und grundstücksinternen Fußwegeflächen (ausgenommen von Zufahrten) müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, $B = 3,0$ cm, oder porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.6 Geländemodellierung

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig, sofern sie außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen liegen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

III.7 Werbeanlagen

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

IV.1.1 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

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

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

IV.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zuge-lassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wasser-gefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zu-lässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zuge-lassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.1.3 Abwasserbeseitigung

Regenwasserspeicherung

Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser auf eigenem Grundstück in Zisternen zu Brauchwasserzwecken zu speichern. Das Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern soll den Regenwasserspeichern nicht zugeführt werden.

Regenwassernutzung

Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden. Bei Gewerbebetrieben kann das Regenwasser z.B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden.

IV.1.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/Altlasten 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.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.2 Geotechnik

Als Baugrund stehen Talablagerungen und Hangschutt unbekannter Mächtigkeit über Grundgebirge an. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

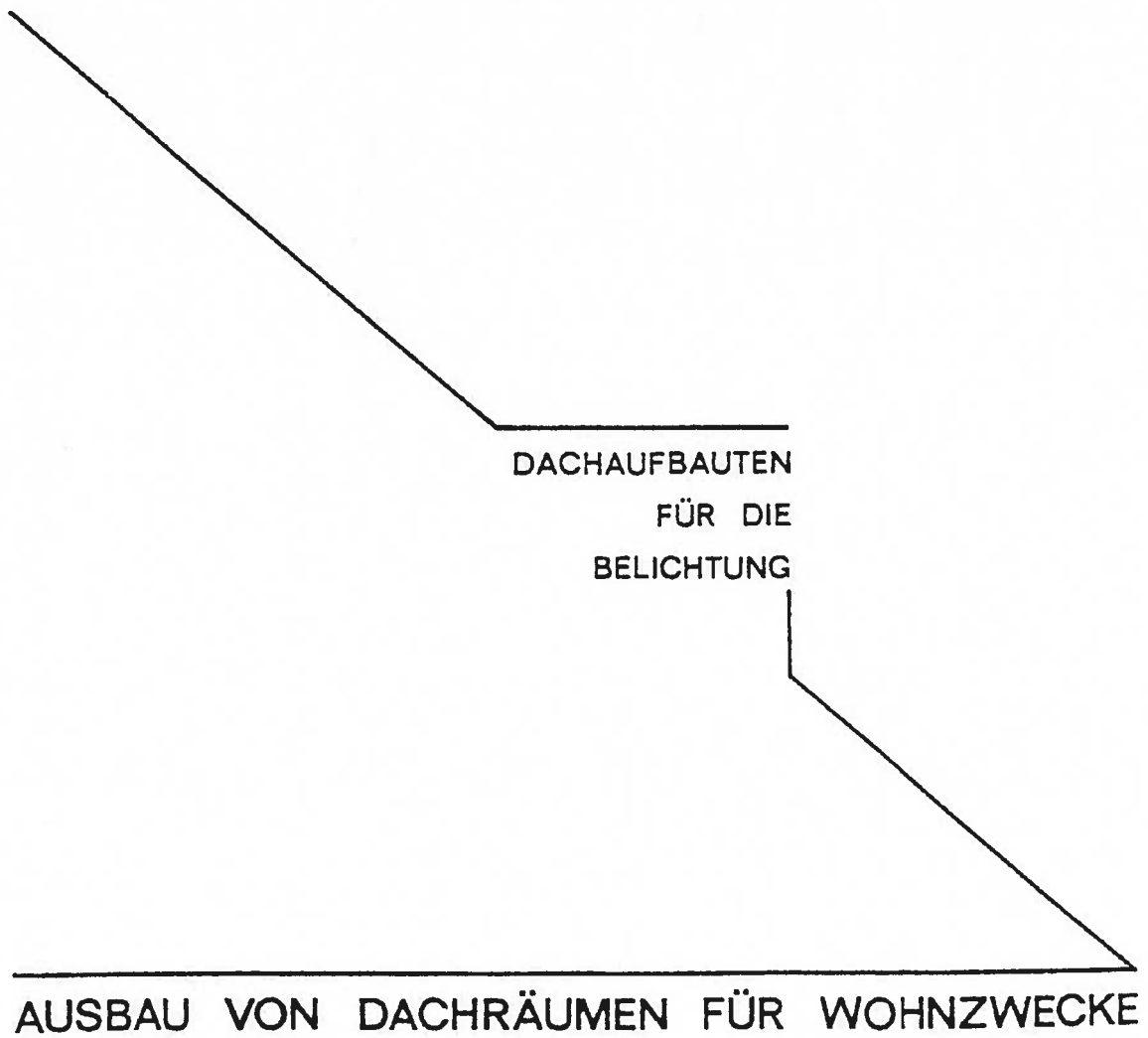
- Wildbirne
Pyrus pyraster Holzbirne (Wildbirne)

- Mostbirnen
Pyrus domestica-Sorten Gelbmöstler
 Grüne Jagdbirne
 Kirchensaller Mostbirne
 Oberösterreichische Weinbirne
 Palmischbirne
 Schweizer Wasserbirne

- Brennpflaumen
Prunus institia ssp. *prisca*) Zibarte

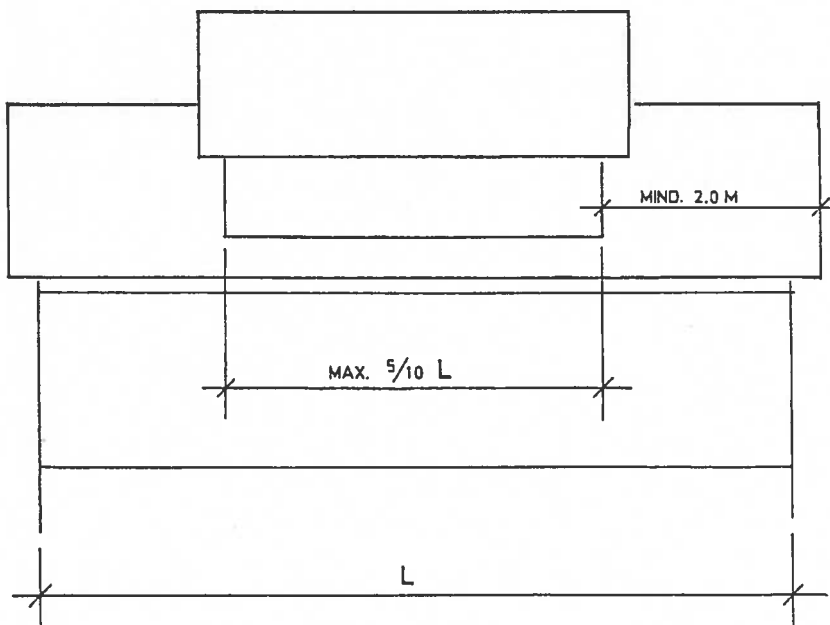
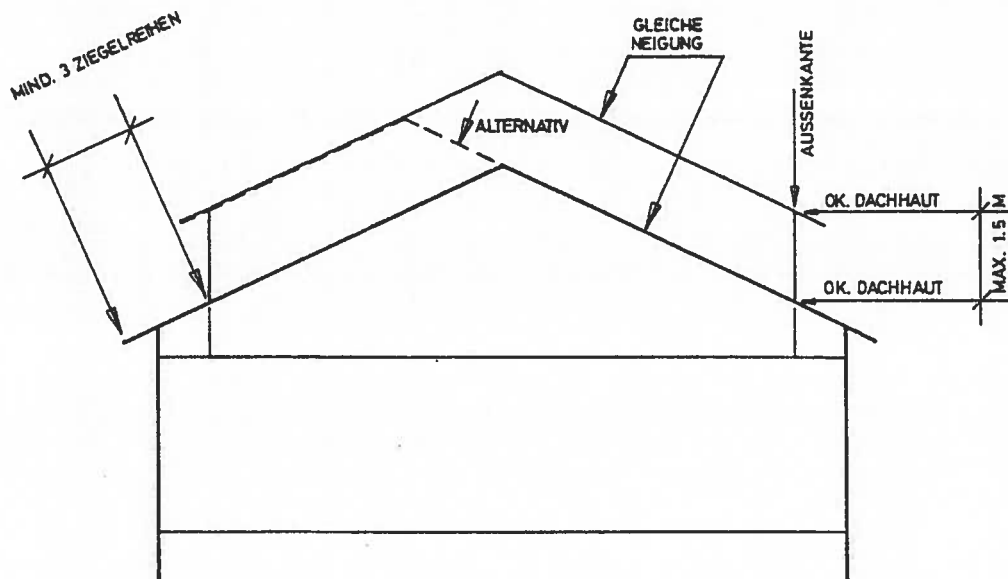
Straucharten

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn



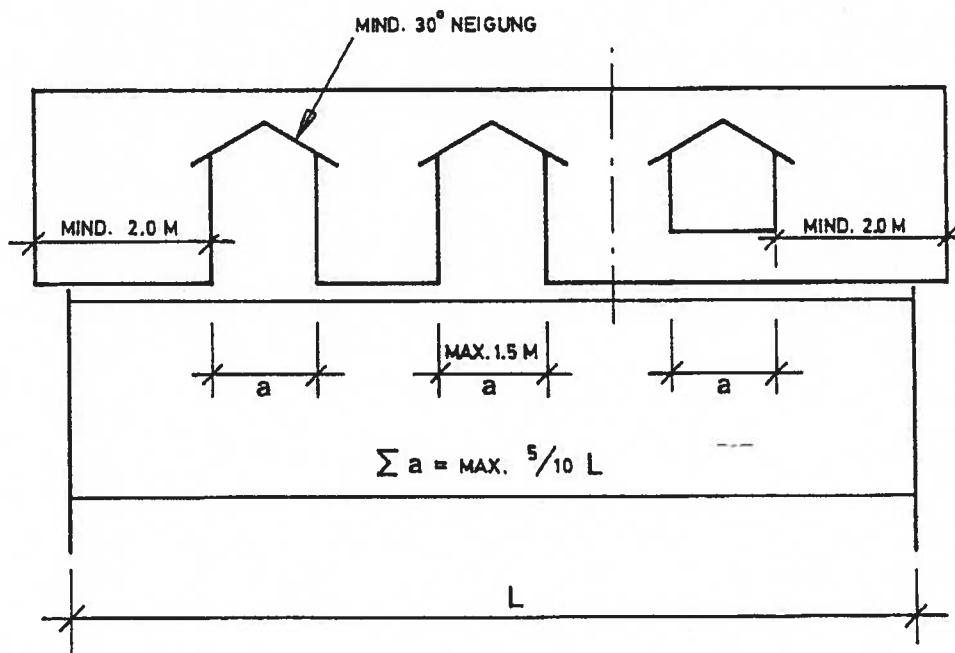
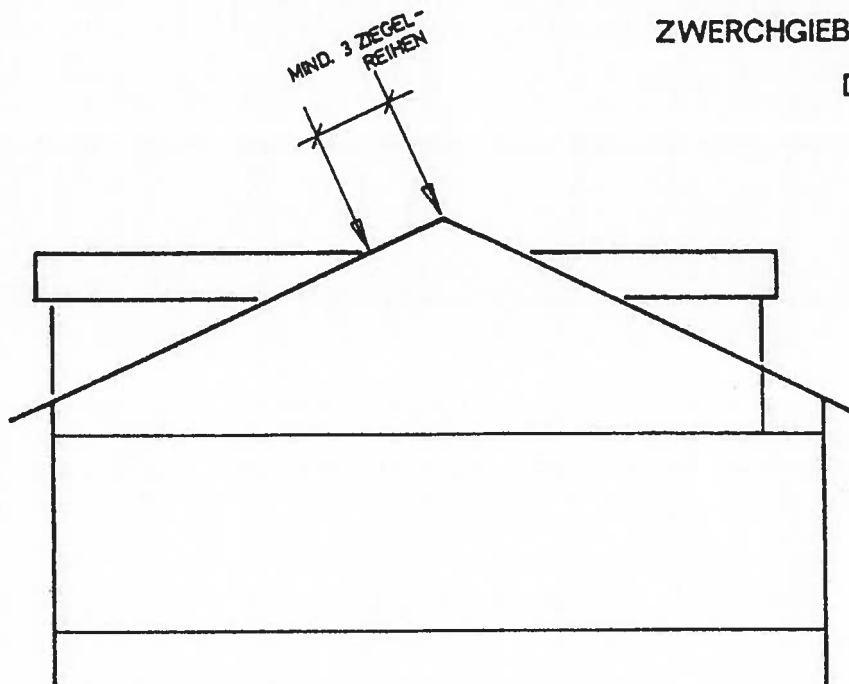
DACHFIRST ÜBERGREIFENDE
DACHFLÄCHEN

DACHNEIGUNG $\leq 30^\circ$
IV 25°



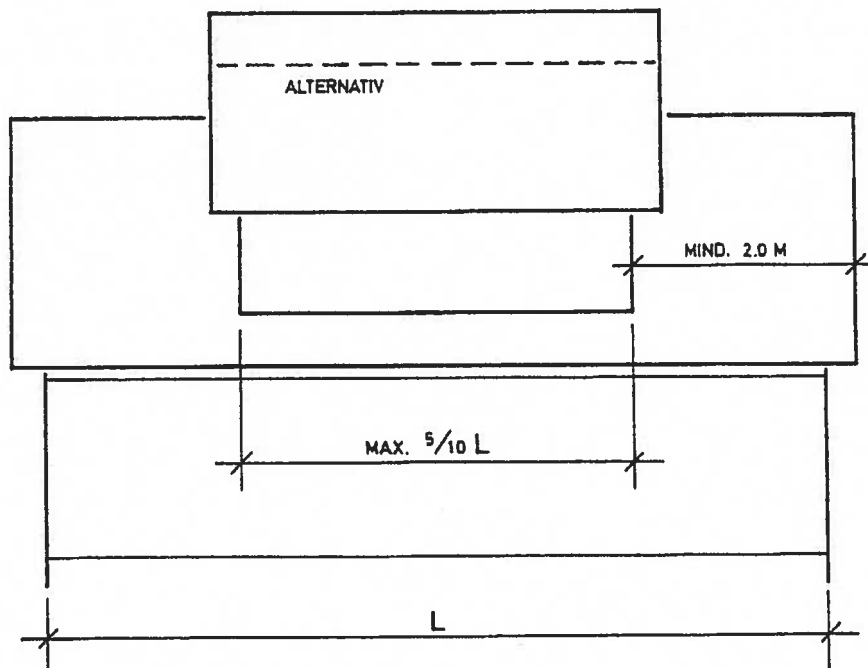
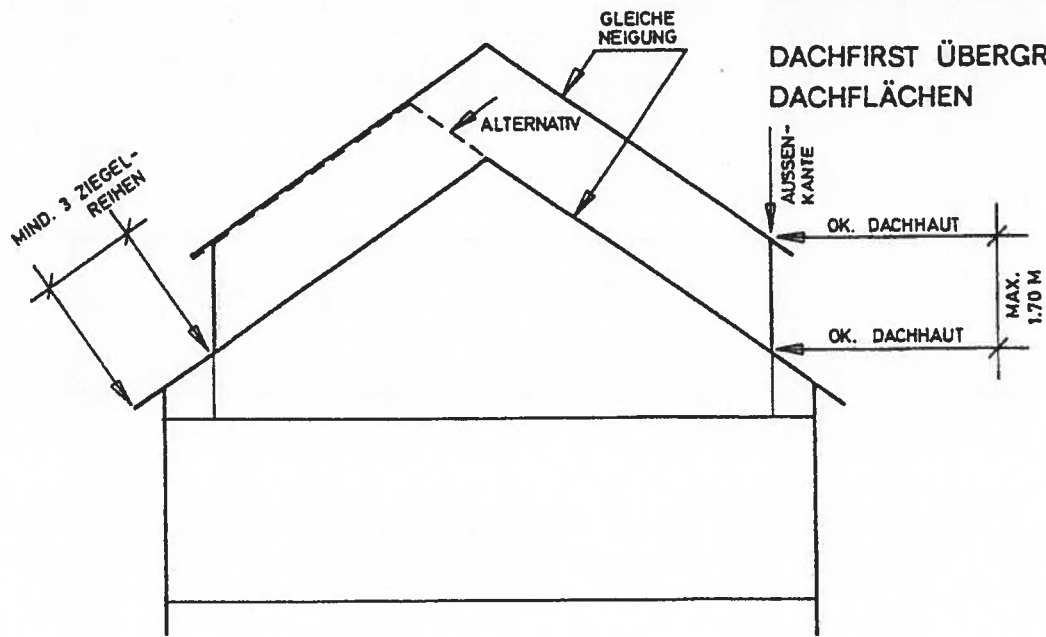
DACHNEIGUNG $< 30^\circ$
 $\geq 25^\circ$

ZWERCHGIEBEL/-HÄUSER
 DACHGAUPEN



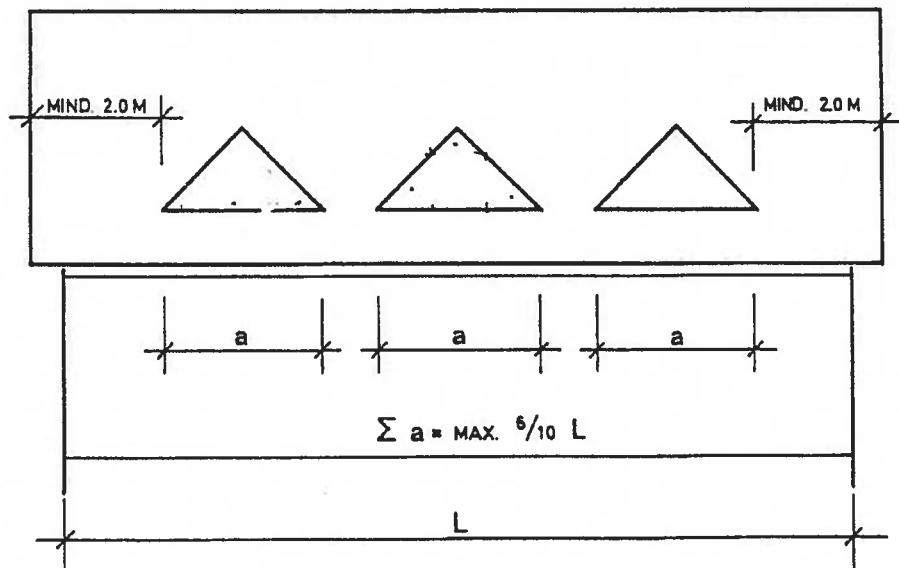
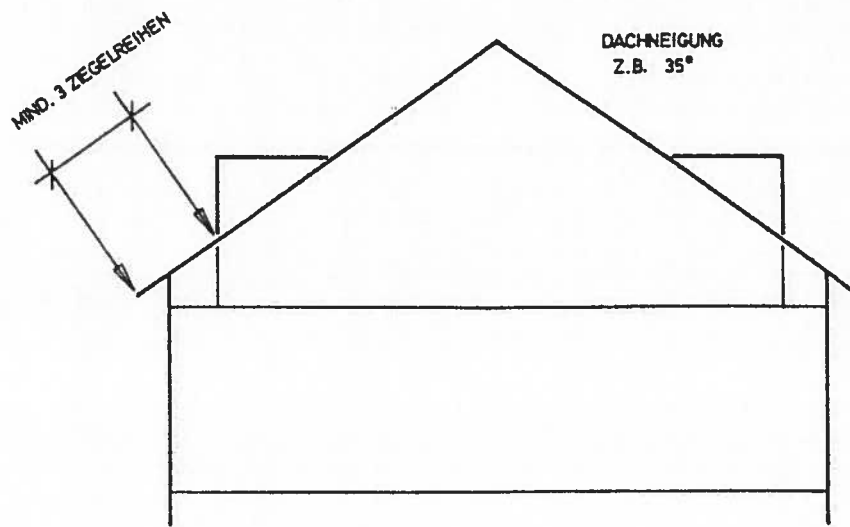
DACHNEIGUNG $> 30^\circ$

DACHFIRST ÜBERGREIFENDE
DACHFLÄCHEN



DACHNEIGUNG $> 30^\circ$

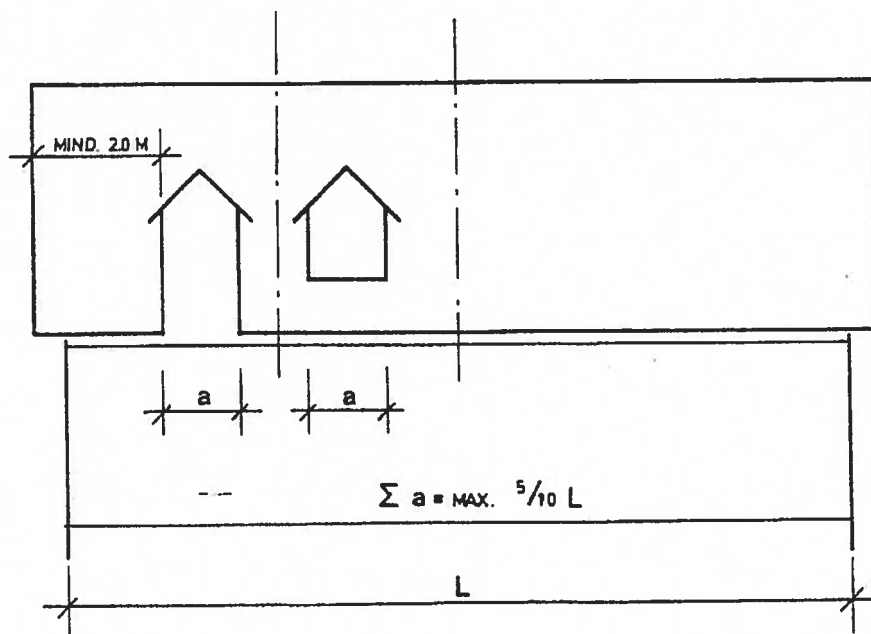
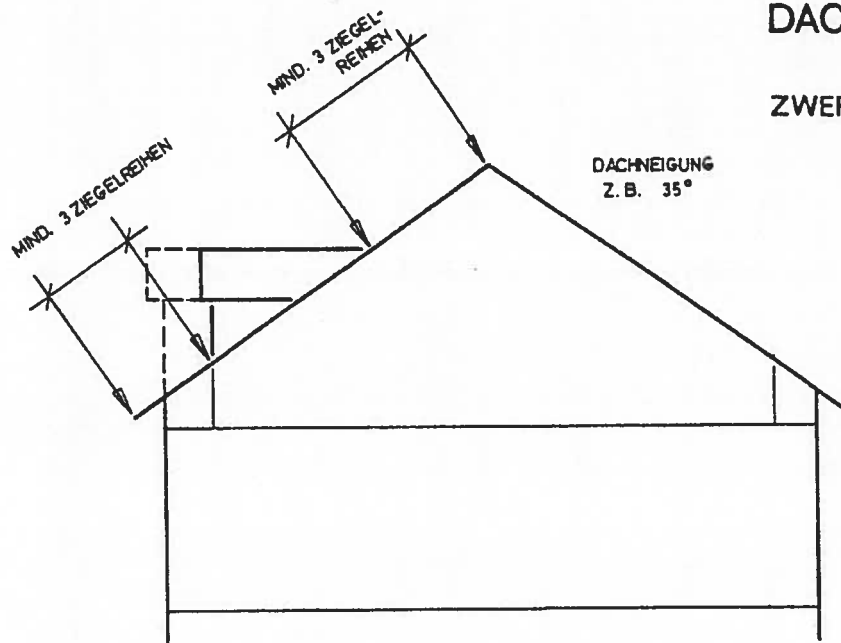
DACHGAUPE

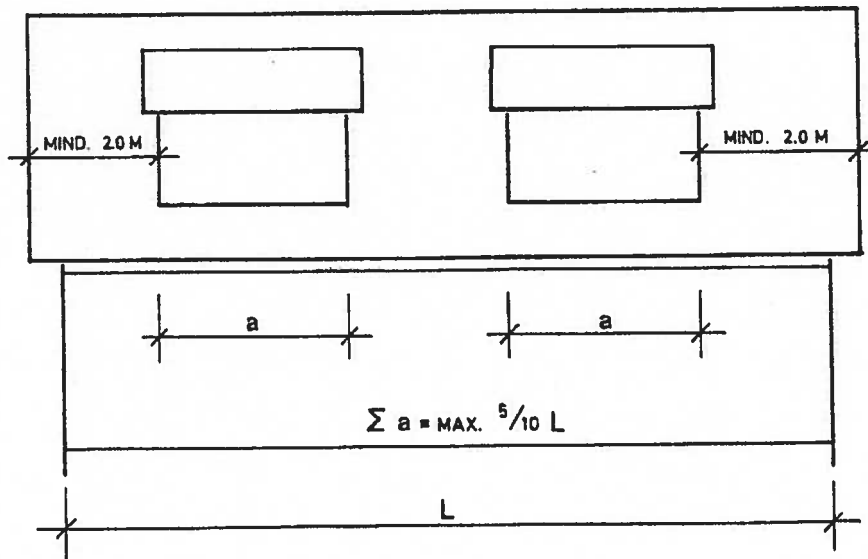
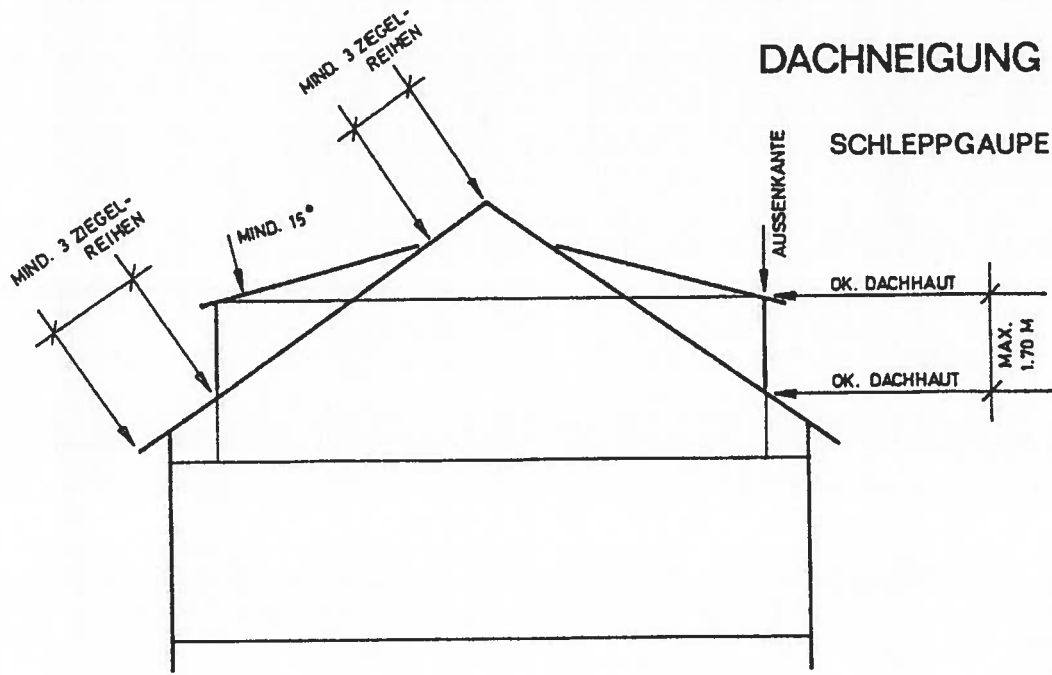


DACHNEIGUNG $> 30^\circ$

ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER

DACHGAUPEN





Offenburg /

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



K. Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Ausgefertigt: 14. MÄR. 2006
Wolfach, den



.....
Gottfried Moser
Bürgermeister