



Stadt Wolfach
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung

**Bebauungsplan : „Kastaniendobel“
in der Fassung der 3. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach,

Planer:

Bürgermeister:

Gottfried Moser

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 803/8 hat bei der Stadt Wolfach einen Antrag zur Umnutzung der dort vorhandenen Garage in ein Wohnhaus gestellt. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Kastaniendobel“, zuletzt geändert durch Satzungsbeschluss am 16.10.1997, ist an dieser Stelle nur eine Fläche für Nebenanlagen - Garage ausgewiesen.

Im Zuge der Prüfung des Planungsentwurfs zur Umnutzung wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, festgestellt, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 BauGB nicht möglich ist. Zur Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens ist also eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 803/7 besteht eine weitere Garage, die vor einiger Zeit ungenehmigt erweitert wurde. Im Zuge der Prüfung der Nachtragspläne zu dieser Erweiterung wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, ebenfalls festgestellt, dass die bauliche Erweiterung der vorhandenen Garage nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kastaniendobel“ nachträglich über eine Befreiung gem. § 31 BauGB nicht genehmigungsfähig ist. Auch hier sieht das Landratsamt nur die Möglichkeit über eine Änderung des Bebauungsplans, um die Grundlage für die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit des bereits ausgeführten Bauvorhabens zu schaffen.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einerseits ein geplantes Bauvorhaben – Umnutzung einer Garage in ein Wohnhaus – zu ermöglichen und andererseits ein vorhandenes Gebäude – ungenehmigt erweiterte Garage – rechtlich zu sichern. Dazu werden entsprechende Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen im Deckblatt zum zeich-

nerischen Teil ausgewiesen. Die Änderungen ziehen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich. Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben gewahrt.

Um gegenüber den beschriebenen Erweiterungsvorhaben den erforderlichen Waldabstand von 30 m zum Flurstück Nr. 803/8 und 803/7 einzuhalten, schließt der Geltungsbereich auch eine Fläche für Forstwirtschaft ein, die zukünftig niederwaldartig zu bewirtschaften ist.

Da diese Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und zu einer Nachverdichtung beiträgt, ist in Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 803/7 und 803/8 sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs um die Flurstücke Nr. 803 (Teilfläche) und 803/1 (Teilfläche), die als Niederwaldfläche ausgewiesen werden.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 5.430 m² und ist aus dem Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil unter Anlage 3 ersichtlich.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Flurstücke Nr. 803 und 803/1 liegen in öffentlicher Hand. Hierbei handelt es sich Stadtwald.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach/Oberwolfach als Wohnbaufläche bzw. Waldfläche dargestellt.

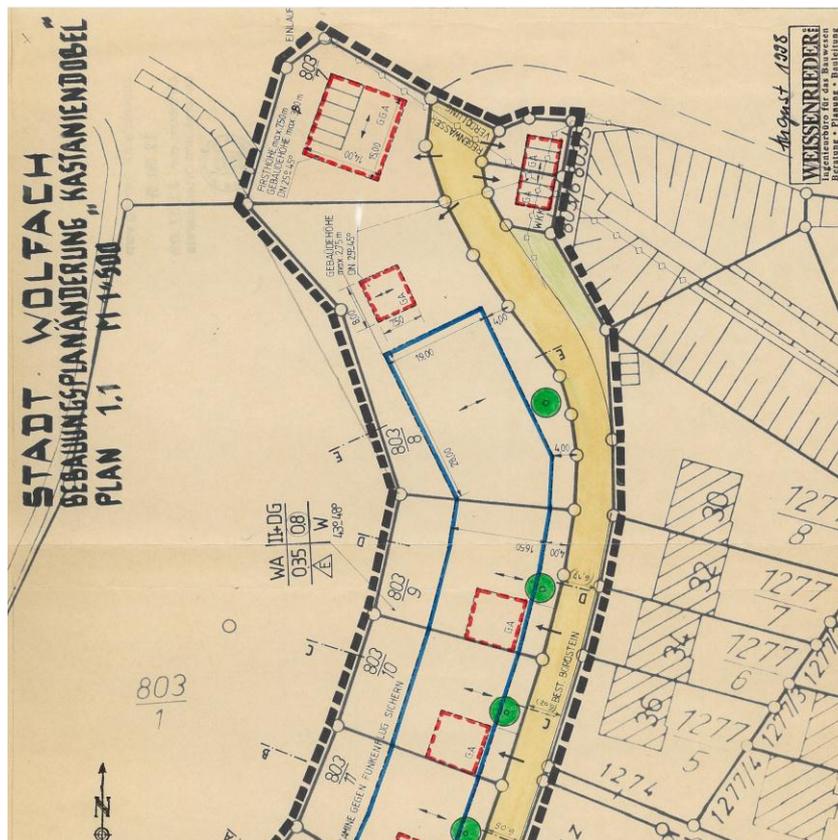
Die Änderung des Bebauungsplans wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6 Übernahme/Weiterbearbeitung des Vorentwurfs

Der Vorentwurf dieses Bebauungsplans wurde vom Ingenieurbüro Weissenrieder GmbH, Offenburg erarbeitet. Aufgrund der Insolvenz dieses Büros wurde die Planung durch KAPPIS Ingenieure, Lahr übernommen, überarbeitet und weitergeführt.

2. Inhalt der Planänderung

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan:



2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan bleibt unverändert.

Für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flurstücke im Geltungsbereich der 3. Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung analog zu den übrigen diesbezüglichen Festsetzungen im Plangebiet des bisherigen Bebauungsplans geregelt. Die Grundflächenzahl mit 0,35 sowie die Geschossflächenzahl mit 0,8 bleiben unverändert festgesetzt. Es erfolgt dabei in der Nutzungsschablone aber eine Anpassung der inzwischen nicht mehr gebräuchlichen Bezeichnung „II+DG“, diese wird künftig zu „III“ Vollgeschoss. Von Seiten des Bauherrn wurde rechnerisch nachgewiesen, dass diese Höchstmaße bei der Planung eingehalten werden.

2.1.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauweise bleibt weiterhin als „offene Bauweise - Einzelhäuser“ festgesetzt.

Um die Höhe der baulichen Anlagen im Änderungsbereich regeln zu können, wurde hierfür der Schnitt F-F durch das Flurstück Nr. 803/8 - Umnutzung der Garage in ein Wohnhaus - neu angelegt. Die neuen maximalen Höhen sowie die Definition der Bezugspunkte sind im Schnitt eingetragen und dadurch verbindlich festgesetzt. Sie werden jeweils gemessen ab OK Straßenachse (329,10 m+NN) in der Mitte des Gebäudes. Die Bemessungsgrundlagen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da im Rahmen dieser Änderung keine neuen Bebauungsvorschriften aufgestellt werden. Die oberen Bezugspunkte bilden die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens, der Schnittpunkt von Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren und die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Der Schnitt F-F ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 4.

Für die im Norden des Geltungsbereichs der 3. Änderung festgesetzte Fläche für Nebenanlagen (Garagen) auf Flurstück Nr. 803/7 werden gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans weiterhin eine maximale Gebäude- und Firsthöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird unverändert auf 3,80 m festgesetzt. Lediglich das Maß der maximalen Firsthöhe musste aufgrund des Bestands von 7,50 m auf 7,70 m erhöht werden.

Die Begrifflichkeit „Gebäudehöhe“ ist etwas verwirrend. Bei Betrachtung der Definition in den Bebauungsvorschriften lässt sich erkennen, dass sich dahinter eigentlich die „Wandhöhe“ verbirgt. Im Gegensatz zu neuen Bebauungsplänen wird hier als oberer Bezugspunkt allerdings der Schnittpunkt von Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren herangezogen.

2.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Auf dem Flurstück Nr. 803/8 wird das bisher festgesetzte Baufenster weiter in nördliche Richtung ausgedehnt, sodass anstatt der bisher dort ausgewiesenen Fläche für Nebenanlage - Garage das geplante Wohnhaus errichtet werden kann. Dazu wird die Garage entsprechend umgebaut.

Bei der Bearbeitung hat sich gezeigt, dass das bestehende Gebäude Nr. 24 auf diesem Grundstück straßenseitig mit der Nordostecke das ausgewiesene Baufenster überschreitet. Um dies nachträglich zu legalisieren, wurde die straßenseitige Baugrenze in diesem Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 4 m geführt.

Die Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen (Garagen) auf Flurstück Nr. 803/7 wurde entsprechend des Bestands angepasst.

2.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Giebelstellung der Wohngebäude zum Tal wird auch für den geplanten Neubau übernommen.

2.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Anforderungen an die Dachgestaltung

Die im alten Bebauungsplan festgesetzte Dachform und -neigung als Walmdach mit einer Neigung von 43-48° für Hauptgebäude gilt unverändert weiter.

Die Dachneigung für die Fläche für Nebenanlagen (Garagen) auf Flurstück Nr. 803/7 bleibt gemäß der 1. Bebauungsplanänderung mit 25-45° unverändert festgesetzt.

Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützwände

Aufgrund der Hanglage ist die Errichtung einer Stützmauer erforderlich. Diese ist hinter dem neuen Wohngebäude entlang der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von ca. 4,50 m geplant. Siehe hierzu auch den Eintrag im Schnitt F-F unter Anlage 4.

2.2 Waldabstand/Waldfläche

Die Prüfung nach § 4 Abs. 3 LBO ergab, dass die projektierten bzw. realisierten Bauvorhaben auf den Flurstücken Nr. 803/8 und 803/7 jeweils den geforderten Mindestabstand von 30 m zur angrenzenden Waldfläche unterschreiten.

Die aktuelle Traufbestockung auf den angrenzenden Flurstücken Nr. 803 und 803/1 – Eigentümer ist jeweils die Stadt Wolfach – besteht aus einem durch einen hohen Eschenanteil geprägten, sehr stufigen, lichten, ungleichaltrigen Laubholzbestand mit beigemischter Eiche, Tanne, Roterle, Weide, Hainbuche und Buche. Die Standortverhältnisse und Bestandsstabilität sind sehr unterschiedlich und wechseln von teils flachgründigen Felspartien bis hin zu wüchsigen, tiefgründigen und frischen Bodenverhältnissen im Dobel. Die aktuellen Baumhöhen liegen zwischen 5 und 25 Meter.

Um Gefährdungen von Personen und Sachen auszuschließen und die Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig zu machen, wird bei den Flurstücken Nr. 803 und 803/1 eine Baulast zugunsten der Baugrundstücke eingetragen. Damit verpflichtet sich die Stadt Wolfach, auf den Flurstücken Nr. 803 und 803/1 ein Sicherheitsstreifen gemäß den Eintragungen um zeichnerischen Teil niederwaldartig so zu bewirtschaften, dass zukünftig die Baumhöhen – minus einer Sicherheitsmarge von 5 m – den Abstand zu den Gebäuden hin nicht überschreiten dürfen.

2.3 Verkehrsplanung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt unverändert über die Straße „Oberer Kastaniendobel“. Eines weiteren Ausbaus oder einer Erweiterung der Erschließungsstraße bedarf es nicht.

2.4 Gewässersituation

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine bestehende Verdolung des Kastaniendobelbachs. Sie verläuft entlang des Grundstücks Flst. Nr. 803/7 (Bereich der bestehenden Garage), kreuzt die Straße „Oberer Kastaniendobel“ und endet nach ca. 77 m unterhalb der Straßenböschung im Kastaniendobel.

Im Zusammenhang mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplans musste aufgrund des Schreibens vom 07.03.2007 des Landratsamts Ortenaukreis die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Verdolung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 803/7 und unter der Straße „Oberer Kastaniendobel“ nachgewiesen werden. Die Verhältnisse bei den Gebäuden sollten für ein 100-jährliches Hochwasserereignis dargestellt werden. Vom Landratsamt wird hierfür der Schutzgrad gefordert.

Aus diesem Grund wurde vom Ingenieurbüro Weissenrieder, Offenburg im November 2008 eine Hydraulische Voruntersuchung des Gewässers vom Kastaniendobel durchgeführt. Diese ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung unter Anlage 5.

Das Ergebnis zeigt, dass „durch die Verrohrungsstrecke DN 1 000 ein HQ (50) = 700 l/s sowie ein HQ (100) = 890 l/s im Freispiegelabfluss abgeleitet wird, d. h. der Wasserspiegel liegt bei diesen Abflüssen innerhalb der Rohrquerschnitte. Die Wassertiefe im Rohr liegt bei ca. 0,50 m.

Durch das steile Gefälle der Rohrleitung wird das Wasser im schießenden Abfluss abgeführt. Es treten hohe Fließgeschwindigkeiten bis zu ca. 8,00 m/s in der Verdolung auf.

In Einlaufbauwerk wird sich das Wasser bis zur Energiehöhe aufstauen. Diese liegt bei einem HQ (50) ca. 0,50 m und bei einem HQ (100) ca. 0,40 m unter der Oberkante des Einlaufbauwerks, d. h. das Wasser bleibt innerhalb des Einlaufbauwerks und tritt nicht aus.

Die errechneten Verhältnisse gelten für reines Wasser ohne Berücksichtigung von Geschiebe (Geröll, Steine) und Treibgut (Holzstämmen, Äste etc.). Bei den Berechnungen wird auch von einem verstopfungsfreien Einlauf und einer hindernisfreien Verrohrung ausgegangen.“

Aufgrund der nachgewiesenen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verdolung und der schadlosen Ableitung auch für die Unterlieger im Falle eines 100-jährigen Hochwasserereignisses wird den Belangen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Die Leitungstrasse ist mit einem entsprechenden Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wolfach im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil eingetragen.

2.5 Hangwasser

Aufgrund der topografischen Lage ist mit Hangwasser zu rechnen. Dieses ist auf dem Baugrundstück über die Hausentwässerungsanlage aufzunehmen und abzuleiten. Seitens der Stadt Wolfach wird keine Haftung übernommen.

2.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 3. Änderung sind bzw. werden an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Wolfach sowie der Versorgungsträger angeschlossen, soweit dies für das Vorhaben erforderlich ist.

Hinsichtlich der Wasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass die Anschlussleitung zum Hochbehälter Straßburger Hof in der Straße „Oberer Kastaniendobel“ verläuft. Nach den Bedingungen der Wasserversorgung Kleine Kinzig (WKK) ist beidseitig der Leitungssachse jeweils ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten. Diese

Leitung befindet sich grundbuchmäßig im Eigentum der Stadt Wolfach, wird jedoch von der WKK betreut.

2.7 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

2.8 Kampfmittel

Da das Wohngebiet „Kastaniendobel“ bereits weitgehend bebaut ist, verzichtet die Stadt Wolfach auf eine Kampfmittel-Untersuchung.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein oder entsprechende Funde bei Grabungsarbeiten zu Tage treten, müssen diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg in Stuttgart mitgeteilt werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die Änderung des gemeinsamen zeichnerischen Teils erfolgt im sog. Deckblattverfahren auf dem eingescannten rechtskräftigen zeichnerischen Teil. Auf diesem sind die aktuellen B-Grunddaten hinterlegt.

Die bisher gültigen Bebauungsvorschriften gelten unverändert weiter.

Für den südlichen Teil außerhalb des Änderungsbereichs dieser 3. Änderung gelten weiterhin der rechtskräftige zeichnerische Teil und die Bebauungsvorschriften jeweils in der Fassung vom Oktober 1982, geändert am 19.10.1994 bzw. 16.10.1997.

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung/Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

5. Auswirkungen

Hinsichtlich Infrastruktur, Erschließung, technischer Ver- und Entsorgung oder Bodenordnung ergeben sich keine Auswirkungen durch die Planänderung.

Außer den Kosten für dieses Änderungsverfahren werden für die Stadt Wolfach keine weiteren Kosten hervorgerufen.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

6.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

– Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

6.1.1 **Wassergefährdende Stoffe**

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, standsicher 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 Leckanzeigegerät 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.

6.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden 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 zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

6.1.3 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) 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.

6.1.4 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:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, 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 hervorge-

rufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 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.

6.2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, (Tel.: 0761/208-3570, FAX: 0761/208-3599), ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

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

6.3 Geotechnik

Als Baugrund ist Hangschutt über Grundgebirge zu erwarten. Aufgrund des steilen Hanggeländes wird zu Bauvorhaben eine geotechnische Beratung empfohlen.

6.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Dismas I“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Kupfer, Blei, Fluß- und Schwerspat berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist Christian Prinz zu Fürstenberg, 68166 Donau- eschingen.

Über eine Gewinnung von solchen Erzen in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplans ist dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nichts bekannt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Kupfer, Blei, Fluß- und Schwerspat in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Es wird von Seiten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erzen im Bereich des Bebauungsplans auf absehbare Zeit nicht zu erwarten sind.

Aufgestellt: Lahr, 09.11.2011

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin