Fertigung:	1
Anlage:	
Blatt [.]	1-14

Schriftliche Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Oberau" der Gemeinde Schwanau, OT Nonnenweier (Ortenaukreis)

Hinweis:

Der "Zeichnerische Teil" wird insgesamt neu gefasst, da im Bereich des 1. und 2. BA bei den Nutzungszonen differenziert wird und im Bereich des 1. und 2. BA bisher festgesetzte Firstrichtungen entfallen.

Wesentlich geändert wird der Bebauungsplan zeichnerisch im Bereich des 3. Bauabschnitts des Baugebietes (Flst.Nrn. 3010 – 3017), da hier der rechtskräftige B-Plan größtenteils private Grünflächen vorsah, sowie in einem Teilbereich westlich der Planstraße C bzw. südlich der Planstraße A.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen, die sich bei den Festsetzungen ergaben und für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten, wurden im folgenden Text zur besseren Übersichtlichkeit fett gedruckt und mit * gekennzeichnet.

A 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 Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauVNO
- 1.2.1 Innerhalb der als Mischgebiet Mi ausgewiesenen Fläche sind die nach § 6 Abs. 7 und 8 sowie Abs. 3 aufgeführten Nutzungen unzulässig.
- 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

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Der mittlere Grundwasserstand beträgt im Planungsgebiet 154,80 m ü. NN.

Aus den vorliegenden Grundwassermessungen von 1968 - 1997 ergibt sich ein max. Grundwasserniveau von 155,25 m ü.NN im Nordwesten und von 155,70 m ü.NN im Südosten des Planungsgebietes.

2.3 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut darf betragen

* bei Gebäuden der Nutzungszonen 1, 1a, 2, 2a, 3a, 4 und 4a

<u>5,60 m</u>

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 ist, zu entnehmen).

2.3.1 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis OK First darf betragen

* bei Gebäuden der Nutzungszonen 1, 1a, 2, 2a, 3a, 4 und 4a

11,60 m

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 ist, zu entnehmen.)

2.4 Gebäudetiefe

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

3 Bauweise

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

- 3.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" und Mischgebiet wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.
 - * In den Nutzungszonen 1, 1a, 2 und 2a sind nur Einzelhäuser,
 in den Nutzungszonen 3a, 4 und 4a sind nur Einzel- und Doppelhäuser,
 zulässig.

4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 * Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszonen 1, 1a, 2, 2a, 3a, 4 und 4a 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, Kleintierhaltung ist möglich.

6 * Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Festlegung der Firstrichtungen erfolgt nur im 1. und 2. Bauabschnitt in Teilbereichen, die bereits bebaut sind und ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen. Für den 3. Bauabschnitt wird keine Firstrichtung festgesetzt.

7 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Ausweisung eines Stellplatzes vor der Garage ist möglich.

Die Hinterkante von Garagen und Stellplätzen darf die des Wohngebäudes um max. 1,50 m überschreiten.

7.2 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 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Private Grundstücksflächen sind grundsätzlich vollständig auf Straßenniveau aufzufüllen. Dafür ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden (kein Bauschutt).

9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe (gemessen von Oberkante Fahrbahn), von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

9.2 Freihaltefläche

Die im "Zeichn. Teil" eingetragene Freihaltefläche (nördlich der Planstraße A) im Bereich der Wendeplatten (gestrichelte Linie) ist von Bebauung, Einfriedungen sowie höherem Bewuchs freizuhalten, da diese Fläche beim Wenden von Lkw's in Anspruch genommen wird.

10 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

10.1 * Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Planstraße A wird eine Fläche zur Errichtung einer Transformatorenstation für das Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG ausgewiesen.

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

10.2 * Im Bereich der Ausgleichsfläche an der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes ist eine geplante Trafo- und Steuerstation N4/5 für die Brunnengalerien N4 und N5 gemäß der Planfeststellung des Rückhalteraumes Elzmündung ausgewiesen. (Hinweis: Dabei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme. Diese Übernahme bedeutet jedoch keine Billigung durch die Gemeinde und ändert nichts an der ablehnenden Haltung durch die Gemeinde).

11 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

12 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

12.1 Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten und im Grünordnungsplan näher beschriebenen Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

13 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen (Gewässerschutzstreifen, Entwässerungsmulden, Kinderspielplatz sowie "Verkehrsgrün") sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzulegen und zu gestalten.
- 13.2 Die im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche (Gewässerschutzstreifen) ausgewiesenen Flächen sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzulegen und zu gestalten.
- 14 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 14.1 Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes anzulegen und zu unterhalten.
- 14.2 * Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

15 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a + b BauGB)

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich der 2. Änd. des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt. Es verbleibt nach den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes noch ein Ausgleichsdefizit von ca. 70.184 Werteinheiten (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und ca. 0,99 WE für das Schutzgut Boden.

Der Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt und das Schutzgut Boden wird im Rahmen des Ökokontos mit der Fläche 002 A hergestellt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke und durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides1 Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Fraxinus excelsion Esche Fagus sylvatica Rotbuche* Juglans regia Walnuß Populus tremula Zitterpappel Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur² Stieleiche Salix caprea Salweide Tilia cordata Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

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

Heimische Sträucher:

Corylus avellana Haselnuß Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Euonymus europaeus Pfaffenhütchen* Ligustrum vulgare Liquster* Lonicera xylosteum Heckenkirsche* Rhamnus catharticus Kreuzdorn Salix spec. Weiden-Arten Sambucus nigra Holunder Sambucus racemosa

Viburnum lantana - Traubenholunder*

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Rosa rubiginosa - Weinrose

Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa canina - Heckenrose
Rosa gallica - Essigrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose

2 außer Quercus robur "Fastigiata"

außer Acer platanoides "Faasens Black" und Acer platanoides "Summershade"

Immissionsschutzhecke:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Pruns avium - Vogelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen*

Ligustrum vulgare - Liguster*

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche*
Prunus padus - Traubenkirsche

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher/ Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

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

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

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. Ausnahmsweise sind auch Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung von 22-25°. Flachdächer sind unzulässig.
- 2.2 Bei den Doppelhäusern sind nur Satteldächer zulässig.
 - Bei Doppelhäusern innerhalb der Nutzungszonen 3a, 4 und 4a beträgt die Dachneigung 40°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.
- 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 und anthrazit bis grauen Farbtönen zulässig.
 - 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 ½ 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 5°; 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 Ortgängen muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 2.9 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 Stellplatzverpflichtung

- 3.1 Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Für Wohnungen, die eine Wohnfläche von 40 m² nicht überschreiten, gilt die Erhöhung der Stellplatzpflicht nicht.

4 Antennenanlagen

4.1 Bei mehr als 2 Wohneinheiten in einem Gebäude ist pro Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig.

5 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

1.1 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nonnenweier. Die Schutzbestimmungen für die Zone III A müssen eingehalten werden.

Nach Aussagen der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein, vom 06.05.1998 ergibt sich aus den vorliegenden Grundwassermessungen von 1968 - 1997 im Planungsgebiet ein max. Grundwasserniveau von 155,25 m ü.NN im Nordwesten und 155,70 m ü.NN im Südosten des Planungsgebietes. Der mittlere Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt bei 154,80 m ü.NN.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden.

Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugestimmt, so ist diese Zustimmung in der Regel mit Bedingungen verbunden, um die negativen Einflüsse auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. Auffüllen des Baugebietes/ Massenausgleich, Fundament-oberkante über dem mittleren Grundwasserstand, wasserdichte Ausführung, Auftriebssicherung)

Sollte auch ein Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, so können noch zusätzliche Bedingungen erforderlich sein (z.B. Einbau von Kiespackungen) In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

1.2 Wassergefährdende Stoffe

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt zeitweise höher als 2,00 m unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen.

Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

1.3 Altlasten

* Der Punkt 1.3 unter "Hinweise und Empfehlungen" ist wie folgt abzuändern:

Westlich angrenzend an das Planungsgebiet auf dem Flst.Nr. 4650/1 liegt die kommunale Altablagerung "Oberau I". Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Weiher, der von 1960 – 1969 mit Hausmüll, Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Das Volumen beträgt ca. 6.300 m³ bei einer Fläche von 3.700 m².

Im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung wurde die kommunale Altablagerung "Oberau I", Flst.Nr. 4650/1 auf der Gemarkung Schwanau-Nonnenweier durch das Ing.-Büro Beller Consult, Freiburg orientierend technisch erkundet. Die Erkundungsmaßnahmen wurden im Hinblick auf eine Gefährdung des Schutzgutes "Grundwasser" durchgeführt. Nach Abschluss der orientierenden Erkundung und einer anschließenden dreijährigen fachtechnischen Kontrolle kam die Altlastenbewertungskommission zu dem Beschluss, dass eine akute Gefährdung für das Schutzgut "Grundwasser" nicht zu besorgen ist. Die Altablagerung wurde auf dem Beweisniveau "BN 2" in "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Dies bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderungen (z.B. Neubebauung, Erdarbeiten, ...) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Auf dem Flst.Nr. 4661 befindet sich die Altablagerung "Grube auf der Oberau". Hierbei handelt es sich um eine ehemalige flache Senke, die von ca. 1970 –1977 mit Erdaushub, der bei Kanalisationsarbeiten in Nonnenweier anfiel, verfüllt wurde. Die Altablagerung wurde bei einer Vorklassifizierung auf dem Beweisniveau hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" in "A = Ausscheiden und Archivieren" eingestuft und scheidet somit aus der Altlastenbearbeitung aus (wurde daher auch nicht mehr im B-Plan dargestellt).

Im übrigen Bereich des Planungsgebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Altlasten bekannt. Sollten dennoch bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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 insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

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

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässer gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

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

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

Hinweise

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah 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 und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

1.5 * Oberflächengewässer

Bei der geplanten Ausweisung des Gebietes würde ein hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 WG entstehen, da die Fläche bei einem größeren als einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (SEK) überflutet wird. Dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Eine endgültige Aussage über die Überflutungshöhen, die sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtung einstellen würden, und die sich darauf ergebende erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, um die erhöhten Anforderungen der VAwS für hochwassergefährdete Gebiete zu vermeiden, ist allerdings erst mit Vorliegen der Hochwassergefahrenkarten möglich.

Da diese Karten derzeit noch nicht vorliegen, wird das Gebiet vorsorglich als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet.

- 2 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg / Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 2.1 Im Planungsgebiet stehen wenig konsolidierte Auensidimente des Rheins an. Mit geringen Grundwasser-Flurabständen ist zu rechnen.
- 2.2 Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nonnenweier. Die Schutzbestimmungen für die Zone III A müssen eingehalten werden.
- 2.3 * Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche am südlichen Ortsrand von Nonnenweier befindet sich in einem in der Lagerstättenpotenzialkarte für die Kiesvorkommen der Region Südlicher Oberrhein ausgewiesenen Bereich mit nutzbaren Kiesmächtigkeiten zwischen 50 und 70 m.

Bei Baumaßnahmen anfallendes Material aus diesem Bereich sollte auf Verwendbarkeit geprüft und eingesetzt werden.

- 3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg / Ref. Denkmalpflege
- 3.1 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/Referat Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

4 Hinweis des Elektrizitätswerkes Mittelbaden

- 4.1 Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.
- 4.2 * Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Die im Süden über das Baugebiet führende 20-kV-Freileitung wurde bereits abgebaut und das 20 kV-Kabel entlang der Planstraße A bis zum "Gewerbegebiet Nonnenweier" verlegt. Im Zuge des 3. BA muss das 20 kV-Kabel in die neue Gehwegtrasse umgelegt werden.
- 4.3 Sofern die Erschließungsstraßen keine Gehwege erhalten, sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, die erforderlichen Niederspannungsverteilerschränke und Beleuchtungsmasten auf ihrem Grundstück zu dulden.

Freiburg, den 27.09.2007 LIF-ba-ta

Schwanau, den ... 0 8. Aug. 2008

26.10.2007 04.12.2007 03.03.2008

21.04.2008

05.05.2008

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 www.planungsbuerofischer.de

Planer

☑ 183Sch06.doc

Brucker, Bürgermeister