

Fertigung: ...~~2~~.....

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 2

SATZUNG

der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

über

- a) den Bebauungsplan "Südlich der Gartenstraße" und**
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat von Sipplingen hat am 24.11.2004

- a) den Bebauungsplan "Südlich der Gartenstraße" und
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbauLandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), in der derzeit gültigen Fassung

Gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Neufassung 2004) wird das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB zu Ende geführt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 24.11.2004
 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil mit Artenliste i.d.F.v. 24.11.2004
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 24.11.2004
 2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
Örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 24.11.2004
- c) Beigefügt sind:
1. Begründung i.d.F.v. 24.11.2004
 2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 24.11.2004
 3. Schemaschnitte i.d.F.v. 24.11.2004
 4. Gutachterliche Stellungnahme Nr. 3537/298
Ing.-Büro für Schall- u. Wärmeschutz W. Rink i.d.F.v. 08.03.2004

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

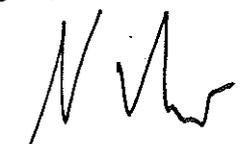
Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften (Ziff. 1, 2, 3, 4 und 5) der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziff. 12 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.225,84 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sipplingen, den 24.11.2004


.....
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Sipplingen, den 12.01.2005


.....
-Neher-
Bürgermeister

Fertigung: 2.....

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1 - 7.....

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Südlich der Gartenstraße"
der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **§ 9 BauGB**

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO (nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Abweichungen von den Festsetzungen nach Ziff. 2.1 und 2.2 können für gekennzeichnete denkmalgeschützte Gebäude in Absprache mit dem Landesdenkmalamt als Ausnahme zugelassen werden.

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Wandhöhe wird ermittelt gemäß § 5 LBO am Schnittpunkt der talseitigen Gebäudeaußenwand mit der vorhandenen Geländeoberfläche.

2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe FH (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der talseitigen Gebäudeaußenwand mit der vorhandenen Geländeoberfläche, ermittelt gemäß § 5 LBO.

- 2.2.3 Im WA⁴⁻⁷ ist durch Aufschüttungen etc. sicherzustellen, dass die sichtbare Höhe der seeseitigen Außenwand zwischen dem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an keiner Stelle 4,60 m überschreitet.
- 2.2.4 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.
- 2.2.5 Die max. zulässige Wandhöhe (ermittelt gemäß § 5 Abs. 4 und 5 LBO) von Nebenanlagen wird mit 3,00 m festgesetzt.

3 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im WA⁵⁻⁷ festgesetzt mit

- je Einzelhaus : max. 2 Wohnungen

4 Bauweise

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

- 4.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
- ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- a - abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise muss die Summe der seitlichen Grenzabstände mindestens 9,0 m betragen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.

6 Nebenanlagen

Die Anzahl der Nebenanlagen (Baukörper zusätzlich zu Garage) je Grundstück wird begrenzt auf 1 Gartenhaus mit max. 30 m³. Dieses muss einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den ausgewiesenen Grünflächen einhalten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen.

7 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen. Je Grundstück ist außerhalb des Baukörpers nur eine freistehende oder angebaute Garage oder Carport je Grundstück zulässig.

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den ausgewiesenen Grünflächen und in einem Abstand von bis zu 10 m davon nicht zulässig. Davon abweichend sind im WA⁵⁻⁷ Abstände von 5 m ausreichend.

8 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen) sind in Teilbereichen Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen. Die Bereiche sind zu begrünen und zu möblieren.

8.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Längs der B 31 wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot auf die angrenzenden Grundstücke festgelegt – ausgenommen vorhandene Zufahrten.

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Die straßenbegleitenden Grünflächen längs der B 31 werden als "Verkehrsr Grün" ausgewiesen.

9.2 Die privaten Grünflächen - Hausgärten dienen der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes.

Über die Flächen können unbefestigte Fußwege geführt werden.

Die Flächen sind entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen zu bepflanzen und zu gestalten. Eine Überbauung oder Befestigung/Versiegelung der Grünflächen ist nicht zulässig.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.1 Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Flst.Nrn. 2138/1, 2138/2, 2148, 2150/1, 2151, 2152, 2155/1, 2156/1, 2157/1, 2164/2, 2166/1, 2167 im Westen des Planungsgebietes mit einem Leitungsrecht (lr1) zugunsten der Erschließungsträger (Kanalisation SW + RW + MW) belastet. Die Flächen umfassen vorhandene Leitungstrassen und eine geplante neue Leitung westlich der geplanten Privatstraße.
- 10.2 Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Flst.Nrn. 2175, 2175/1, 2177/1, 2191/3 und 2191/1 im Osten des Planungsgebietes mit einem Leitungsrecht (lr2) zugunsten der Erschließungsträger (Kanalisation, SW + RW + MW etc.) belastet. Die Flächen umfassen vorhandene Leitungstrassen.
- 10.3 Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Flst.Nrn. 2155/1, 2148, 2147 und 2157/1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr3, fr3, lr3) belastet. Das Leitungsrecht ist zugunsten der Erschließungsträger (Strom, Wasser, Kanalisation, Gas, Telekom, etc.), das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger.
- 10.4 Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Flst.Nrn. 2175/1, 2175, 2167, 2166/1, 2164/2, 2157/1, 2146, 2148 und 2147 mit einem Leitungsrecht (lr4) zugunsten der Erschließungsträger (Kanalisation) belastet. Die Flächen umfassen die neue RW-Leitung am südlichen Rand der Baufläche und die Verbindung in Richtung Privatstraße.

11 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je Baugrundstück sind ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder alternativ fünf Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Bäume oder nach anderen Festsetzungen vorzusehende Bäume sind auf dieses Pflanzgebot anzurechnen.

12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene, im Plan dargestellte Bestand an Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als Grünflächen ausgewiesenen Böschungsbereiche im Süden des Planungsgebietes sind extensiv zu pflegen mit maximal zweimalige Mahd pro Jahr. Eine Düngung darf nicht erfolgen.

14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

15 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als "passive" Schallschutzmaßnahme sind die Fassaden (Wände und Fenster) in Abhängigkeit von der Nutzung der dahinterliegenden Räume so auszubilden, dass Beeinträchtigungen aufgrund der Verkehrslärmemissionen über das zulässige Maß hinaus ausgeschlossen werden.

Wie rechnerisch in der gutachterlichen Stellungnahme Nr. 3537/298 vom 08.03.2004 nachgewiesen wurde, verursacht der Straßenverkehr auf der B 31 eine Überschreitung der maßgeblichen, in Beiblatt 1 zu DIN 18 005 festgelegten "Orientierungswerte für den Beurteilungspegel". Zum Schutz der Bewohner vor störender Verkehrslärmentwicklung müssen die von dieser Überschreitung betroffenen Außenbauteile der in Abschnitt 5 der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 u.a. in Abhängigkeit von der Zuordnung der betreffenden Außenfläche des schutzbedürftigen Raumes zu einem "Lärmpegelbereich" den Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen.

Die den Lärmpegelbereichen III bis IV zuzuordnenden Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Für ausgewählte Lärmeinwirkungsorte wurden Lärmpegelbereiche geschossweise ermittelt (s. Tabelle, Anlage 5 zur gutachterlichen Stellungnahme Nr. 3537/298).

Die den einzelnen Lärmpegelbereichen zugeordneten Werte der erforderlichen Luftschalldämmung erf. $R'_{w,res}$ von Außenbauteilen in Abhängigkeit von der Raumnutzung sind in Tabelle 8 der DIN 4109 festgelegt.

Vom Planer eines Gebäudes ist in Kenntnis des konkreten Gebäudestandortes und insbesondere der geplanten Raumnutzung die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenfläche auf der Grundlage des jeweils maßgebenden Lärmpegelbereiches und ggf. unter Berücksichtigung eines aus Tabelle 9 der DIN 4109 zu entnehmenden Korrekturwerts raumweise zu ermitteln und ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärmeinwirkung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sicherzustellen.

Die Anordnung der Räume im Gebäude ist so zu wählen, dass die Aufenthaltsbereiche möglichst von der B 31 abgewandt sind.

16 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen zwischen der Bebauung und der B 31 (i.d.R.: 20 m) sind von jeglicher Bebauung und auch Gebäuden als Nebenanlagen freizuhalten (Anbauverbot für Hochbauten).

17 Artenliste

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

Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Salix fragilis	- Bruchweide

Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen*
Ilex aquifolium	- Stechpalme*
Ligustrum vulgare	- Liguster*
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche*
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa - spec.	- Wildrosenarten
Rubus fruticosus	- Brombeere
Salix aurita	- Ohrweide
Salix caprea	- Salweide
Salix cinerea	- Aschweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball*

Die mit * gekennzeichneten Arten sind giftig.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstsorten sind den "Hinweisen zur Sortenwahl im feuerbrandgefährdeten Streuobst" der ALLB Überlingen entnommen. Vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfel

Blauacher Wädenswil, Börtlinger Weinapfel, Gehrers, Goldrenette von Blenheim, Öhringer Blutsreifling, Ontario, Rambour, Redfree, Remo, Rewena, Rheinischer Bohnapfel, Schweizer Orangen, Welschisner

Birnen

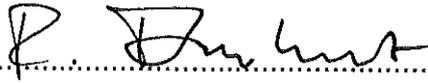
Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne

Freiburg, den 09.03.2004
geändert 30.09.2004
geändert 24.11.2004

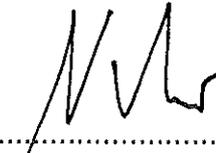
Sipplingen, den 12. Jan. 2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer



Bürgermeister

137Pla06.doc

Fertigung: ..**2**.....

Anlage:.....5.....

Blatt:.....1 - 6.....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Südlich der Gartenstraße"

der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

1 Erschließungsmaßnahmen

Zur Koordinierung der Versorgungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, so früh wie möglich anzuzeigen.

Das Leitungsnetz wird soweit Ergänzungen erforderlich werden als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

2 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden. Auch ist das LDA hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist dem Landesdenkmalamt die Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

3 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers i.S. des § 3 WHG nicht zulässig.

4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS). Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

6 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

7 Regenwasser

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt derzeit überwiegend im Mischsystem.

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Soweit Regenwasser gesammelt wird (z.B. in Zisternen) ist im Falle von Brauchwassernutzung (nur für WC-Spülung) eine besondere Vereinbarung über die Anschlussbedingungen zum Betrieb von Regenwassersammelanlagen mit dem Erschließungs- bzw. Entsorgungsträger erforderlich.

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist hinzuzuziehen.

Insofern Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise beschichteten Kupfer, Zink oder Blei gedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

8 Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

9 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.

10 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

11 Stromversorgung

Derzeit wird das Planungsgebiet über ein 0,4-kV-Dachständernetz und ein Erdkabelnetz mit Strom versorgt. Dies kann für die neuen Gebäude erweitert werden.

Die Stromversorgung der Gebäude an der Privatstraße erfolgt über ein neu aufzubauendes Kabelnetz.

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

12 Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

Über die tatsächlichen Baugrundeigenschaften im Plangebiet liegen keine genauen Kenntnisse vor. Daher wird empfohlen, bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Erschließungs- bzw. Bauarbeiten (z.B. zu bodenphysikalischen Kennwerten, Wahl des Gründungshorizontes, Stabilität von Böschungen und dergleichen) frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

13 Denkmalschutz Anlagen

Bei der Villa, Gartenstraße 3, ehemaliges Wohnhaus des Bahnhofsvorstehers, handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Bei Vorhaben am Kulturdenkmal ist das Landesdenkmalamt zu beteiligen. Eine Entscheidung über Vorhaben an Kulturdenkmälern wird im denkmalschutzrechtlichen Verfahren getroffen.

14 Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln (Speicher, Zisterne) und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung). Zur teilweisen Rückhaltung von Niederschlagswasser aus Dachflächen in unterirdischen Behältern (zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung) sollten sich selbst abwirtschaftende (gedrosselte Ableitung) Zisternen eingebaut werden. Überschüssiges Wasser das weder gesammelt noch verwendet oder versickert werden kann, ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Regenwasseranlagen sind § 17 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 zu beachten.

§ 17 TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser oder Wasser für Lebensmittelbetriebe mit der Beschaffenheit von Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Die DIN 1988 beinhaltet technische Bestimmungen für Bau und Betrieb von Trinkwasser-Leitungsanlagen in Grundstücken.

15 Bundesstraße B 31

Die Bauflächen liegen im Immissionsbereich der B 31. Das Baugebiet ist durch die B 31 vorbelastet

16 Grundwasser

Der Hanglage und den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen zu Folge muss mit verstärkten Grundwasserzutritten gerechnet werden, wodurch die Standsicherheit der jeweiligen Baugrubenböschungen erheblich eingeschränkt werden kann. Die Versickerung von Regenwasser über Versickerungsmulden ist eingehend zu untersuchen. Hier ist die Rutsch- und/oder Vernässungsgefahr benachbarter Hanggrundstücke höher einzustufen als der Beitrag zur Neubildung des Grundwassers, das bereits in den sehr nahe gelegenen Überlinger See (Vorfluter) entwässert.

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Angaben zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse in steiler Hanglage mit möglicher Hangentwässerung gemacht werden. Es wird empfohlen, die Bemessungshöhen im Rahmen der Erkundungen zur objektbezogenen Baugrund- und Gründungsberatung bzw. zur Erstellung ingenieurgeologischer Gutachten mit zu ermitteln (Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau).

17 Erdwärme

Hinsichtlich der Gewinnung von Erdwärme – für Heiz- und/oder Kühlanlagen – mittels Erdwärmesondenanlagen bestehen aus hydrogeologischer Sicht hier keine grundsätzlichen Bedenken. Beim Bau von Erdwärmesonden müssen jedoch alle geltenden Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" 3. Auflage, UVM 2001, sowie folgende Hinweise berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden:

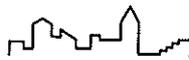
Der Bau von Erdwärmesonden ist bis in Tiefenbereiche von rd. 400 m ohne zusätzliche hydrogeologische Stellungnahme allgemein dann möglich, wenn stets gewährleistet ist, dass ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss im Ringraum der Bohrungen durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert wird.

Allerdings bedarf es beim Niederbringen tieferer Bohrungen im hiesigen Bauplangebiet einer gesonderten hydrogeologischen Beurteilung um zu vermeiden, dass die in der tertiären Schichtenfolge unterschiedlicher Mächtigkeit und Beschaffenheit und in dem darunter folgenden, für die regionalen Trinkwasserversorgung oder Thermalwassergewinnung bedeutenden Kluft- und Karstaquifer im Oberjura vorkommender Grundwasserstockwerke nicht über eventuell undichte Ringraumverfüllungen miteinander kurzgeschlossen werden. Beim Durchteufen der tertiären Schichtenfolgen in der Unteren Süßwassermolasse (tUS) sind Gas-Indikationen oder sogar Gasaustritte, deren Gefahrenpotential sorgfältig ermittelt werden muss, nicht auszuschließen.

Ist die Nutzung grundwasserführender Horizonte geplant, bedarf es ebenfalls einer gesonderten hydrogeologischen Beurteilung (Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau).

Freiburg, den 09.03.2004
geändert 30.09.2004
geändert 24.11.2004

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

137Hin06.doc