STADT BAD KROZINGEN
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „NIEDERMATTEN“ UND ÖRTLICHE BAU-VORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „NIEDERMATTEN“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
NACH §§ 13A UND 13B BAUGB

25.03.2019

FASSUNG OFFENLAGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 16.04. BIS 27.05.2019
UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

ARCHITEKTURBÜRO RUCH & PARTNER
Architekturbüro Ruch & Partner mbB • Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen • Telefon: +49 76 33 / 91 11-0 • Fax: +49 76 33 / 91 11-11 • info@architekturbuero-ruch.de

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S 3434)

- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, S 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende, nach § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3: Anlagen für die Verwaltung
Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Nr. 5: Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die
- Höhe baulicher Anlagen maximale Traufhöhe (Wandhöhe) und maximale Firsthöhe
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)

festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis Schnittpunkt Außenseite der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) beträgt 7,00 m.

2.1.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis Oberkante First) beträgt 12,00 m.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO i.V. m. § 17 (2) BauNVO, § 19 (4) BauNVO)

2.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

2.2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) für die geplanten Grundstücke Plan.Nrn. 5 und 8 (mittlere Reihenhäuser) beträgt 0,5.

2.3 Geschossflächenzahl (GRZ) (§ 20 BauNVO i.V. m. § 17 (2) BauNVO, § 19 (4) BauNVO)

2.3.1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

2.3.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) für die geplanten Grundstücke Plan.Nrn. 5 und 8 (mittlere Reihenhäuser) beträgt 1,0.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) ist dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser *und Hausgruppen mit jeweils maximal fünf Gebäuden*,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Zeichnerischem Teil festgesetzt.

Die Überschreitung der Baugrenzen im Erd- und Obergeschoss für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sowie Terrassen bis zu 1,50 m Tiefe und auf einer Länge von bis zu 5,00 m ist zulässig.

4.2 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Zeichnerischen Teil ist die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung für die Hauptgebäude) festgesetzt.

5 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

5.2 Garagen und *Carports (offene oder teils geschlossene Kfz-Unterstellplätze)* sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Tiefgaragen

5.3.1 Beim Geschosswohnbau auf dem geplanten Grundstück Plan.Nr. 1 (Gebäude mit mehreren, mindestens zwei Wohnungen auf einer Etage) sind im Untergeschoss (Kellergeschoss) nur Stellplätze, Garagen, Keller- und Haustechnikräume zulässig.

5.3.2 Auf dem geplanten Grundstück Plan.Nr. 1 ist die Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

5.3.3 Die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt auf dem geplanten Grundstück Plan.Nr. 1 ist in der Planzeichnung festgesetzt. *Abweichungen bis maximal 5,00 m nach Süden sind zulässig.*

5.3.4 Die Tiefgarage muss mindestens 0,60 m erdüberdeckt dauerhaft begrünt sein.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen sind, soweit technisch oder funktionell vertretbar, in die Hauptbaukörper zu integrieren oder mit ihnen zusammenzufassen.

6.2 *Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche* sind Nebengebäude (außer überdachte Stellplätze/Carports und Garagen) bis max. 15,00 m² Grundfläche und max. 3,00 m Höhe ab Oberkante Geländeanschnitt bis Oberkante Bauwerk zulässig.

7 Zahl der *Wohneinheiten* im Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Auf dem Grundstück Plan.Nr. 1 sind pro Wohngebäude *(Einzelhaus)* maximal *10 Wohneinheiten* zulässig.

7.2 *Auf dem Grundstück Plan.Nr. 1 sind pro Reihenhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.*

7.3 Auf den Grundstücken Plan.Nr. 2 bis *15* und Flst.Nr. 5310/2 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7.4 Auf dem Grundstück Flst.Nr. 5310/2 sind bei einem Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig, bei einem Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude.

8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

8.1.1.1 Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, ist der Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Der Schuppen ist im Winter abzureißen, am sichersten nach mehrtägigem Frost. Bei einem Abriss außerhalb dieses Zeitfensters ist der Schuppen unmittelbar vor dem Abriss durch einen fachkundigen Gutachter auf Fledermausbesatz zu überprüfen.

Sollten Gehölze entfernt werden, sind diese im selben Zeitraum zu roden.

8.1.1.2 Sollten während der Abrissmaßnahmen Tiere in Spalten an der Außenfassade etc. beobachtet werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Fall ist ein Experte hinzuzuziehen, der ggf. weitere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorschlägt.

8.1.1.3 Bei der Beleuchtung des Gebietes sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

Als vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) sind künstliche Ersatzquartiere für den Haussperling an Gebäuden in räumlicher Nähe zum untersuchten Gebiet aufzuhängen. Um den Verlust von Brutplätzen auszugleichen, müssen mindestens zwei Sperlingskolonien (jeweils mit drei Brutkammern) vor Baufeldfreimachung fachgerecht aufgehängt werden.

Als freiwillige Maßnahme wird zusätzlich das Anbringen eines Kunstquartiers für den Hausrotschwanz empfohlen.

8.1.3 Öffentliche und private Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke,...) sofern keine Fahrzeuge gewaschen werden und kein Lagern oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und mit Gefälle zu angrenzenden Grün- und Gartenflächen herzustellen.

8.1.4 Die Flachdächer von *Garagen und* Carports *(offene oder teils geschlossene Kfz-Unterstellplätze)* sind dauerhaft zu begrünen.

8.1.5 Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer sind im Planungsgebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontaminationen des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauBG)

8.2.1 Entlang der Erschließungsstraße sind auf den Stellplatzflächen für die geplanten Grundstücke Plan.Nrn. 1 bis 6 ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum je vier Stellplätze zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

8.2.2 Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat herzustellen (Pflanzung nach FFL Richtlinien: Empfehlung für Baupflanzungen – Teil 2). *Für eine ausreichende Belüftung und Bewässerung ist zu sorgen.*

8.2.3 Entlang der westlichen Baugebietsgrenze ist gemäß den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil zum Schutz vor Spritzmittelabdrift *durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung* eine zweireihige, durchgehende, dichte und mindestens *2,00 m hohe* Hecke zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Mindestbreite der zweireihigen Hecke beträgt 1,00 m. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen und darf keine Lücken beinhalten. Als Heckenpflanzen werden z.B. Hainbuche, Liguster *oder Eibe* empfohlen. Diese Immissionsschutzhecken müssen vor Bezug der betroffenen Wohngebäude gepflanzt werden.

8.3 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)

Entlang der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes, sind 5,00 m breite private Grünflächen festgesetzt, auf der Südseite des Grundstückes Flst.Nr. 5310/2 eine ca. 2,00 m breite private Grünfläche. Diese festgesetzten privaten Grünflächen haben die Funktion „Immissionsschutzstreifen mit einer zweireihigen Immissionsschutzhecke“ zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Auf diesen privaten Grünflächen sind bauliche Nutzungen, die Nutzungen als Aufenthaltsbereich und als Spielbereich für Kinder ausgeschlossen. Siehe auch OZ 8.2.3

8.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB

Auf dem Grundstück für den Geschosswohnbau Plan.Nr. 1 ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche je ein mittelgroßer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Alternativ kann dabei anstelle von zwei mittelgroßen Laubbäumen ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Auf den Reihenhausgrundstücken sind je ein kleinkroniger Baum oder zwei Stammbüsche anzupflanzen und zu unterhalten. Beim Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

9 Gewässerschutz (§ 9 (1) Nr. 16 BauBG und § 38 WHG)

Zum Schutz des Gewässers Burggraben wird die 5,00 m breite *öffentliche Grünfläche* als Gewässerrandstreifen / Gewässerschutzstreifen festgesetzt.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens gelten folgende Vorschriften:

- Im Gewässerrandstreifen sind naturnahe Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- Im Gewässerrandstreifen sind der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbissschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern verboten.
- Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich, verboten.
- *Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Lagerung von Gartenabfällen (Schnittgut) verboten.*

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauBG)

Im Zeichnerischen Teil sind folgende Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten festgesetzt:

- *Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die geplanten Grundstücke PlanNrn. 2 bis 6*
- *Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die geplanten Grundstücke PlanNrn. 7 bis 9*
- *Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die geplanten Grundstücke PlanNrn. 7 bis 9, Flst.Nr. 5310/2 und die Stadt Bad Krozingen*

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.März 2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachneigung

Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein. Sie dürfen zusammen max. 40 % der Gesamtlänge des Haupthauses erreichen und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zum First und mindestens 2,00 m *zur Dachkante* aufweisen.

Die Breite von einzelnen Gauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird auf maximal 4,00 m begrenzt.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Im Planungsgebiet sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

1.2.2 Bei Garagen*, Carports* und eingeschossigen Nebengebäuden sind auch dauerhaft begrünte Flachdächer zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote bis braune Dacheindeckungen zulässig.

1.4 Dachneigung

Die Dachneigung ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) LBO)

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO wird folgendes bestimmt:
Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß § 37 (1) LBO wird wie folgt festgesetzt:

Es sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden.

Siehe auch Hinweis OZ 9

3 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenstandorte

Mülltonnenabstellplätze sind auf dem privaten Grundstück herzustellen und gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen und im Freiflächengestaltungsplan darzustellen

4 Regenrückhaltung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten (Fugenpflaster u.ä.) Flächen im Planungsgebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln, zurückzuhalten und zeitverzögert und gedrosselt abzuleiten.

Bei gedrosselter Ableitung sind je angefangene 150 m² undurchlässige Grundfläche Rückhaltevolumen von mind. 3,8 m³ in Form von bewirtschafteten Zisternen zur Verfügung zu stellen, sofern nicht der Einzelnachweis nach ATV-DVWK-A 117 (DWA) erbracht wird. Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d.h. die Zwangsentleerung des bewirtschafteten Volumens erfolgt gedrosselt. Der Drosselabfluss wird mit 0,3 l/s je angefangene 150 m² undurchlässiger Fläche festgesetzt.

III HINWEISE

1 Bodenaushub

Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) KrW-/AbfG nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgehoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) verwendet werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,00 m hoch aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Die Auftragshöhe soll 0,20 m bei Grünanlagen und 0,30 m bei Grabeland nicht überschreiten.

2 Altlasten

2.1 Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, hat im Bereich der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden, welche der Größenordnung gemäß LAGA in Z1 einzuordnen sind, vorgefunden.

Diese sind durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den Schwermetallen fallen insbesondere die hohen Blei- und Arsengehalte des Bodens auf.

Die Prüfwerte (Wirkungspfad Boden - Mensch) für die geplante Nutzung als Wohngebiet wurden eingehalten.

Aufgrund der hier vorgefundenen (geogen) Schwermetallbelastung ist eine Verwertung innerhalb des Bauvorhabens möglich.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach der Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0 bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.*

2.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.3 Hinweise aus der orientierenden umwelt- und geotechnischen Erkundung (solum büro für boden und geologie) - Ergänzung vom 25.03.2019

2.3.1 Untergrundverhältnisse

Das BPL-Gebiet ist derzeit zu ca. 1/3 bebaut. Im nördlichen Bereich wurden geringmächtige (ca. 0,6m) Auffüllungen mit natürlichem Material angetroffen. Im unbebauten Bereich weist der Untergrund folgenden schematischen Aufbau auf: Unter einem ca. 0,3m mächtigen Oberboden folgen schluffig-tonige Auensedimente mit einer Mächtigkeit von ca. 0,8-1,10m. Darunter steht Schwarzwaldkies an, der im oberen Teil verschlufft ist. Grundwasser wurde in Bohrungen nicht angetroffen. In einem Bewässerungsbrunnen wurde ein GW-Spiegel in ca. 3,4m u.GOF gemessen.

2.3.2 Untersuchungsergebnisse

Die Bodenuntersuchung ergaben erhöhte Schwermetallgehalte in den Böden, die auf den historischen Bergbau zurückzuführen sind. Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Wohngebiet) liegen nicht vor. Allerdings wird auf einer Teilfläche (FL2

- westliche Bereiche der geplanten Grundstücke Plan-Nrn. 10 bis 15) der Prüfwert für Kinderspielflächen überschritten. Gefährdungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden Grundwasser liegen nicht vor. Die Schwermetallkonzentrationen sind abfallrechtlich relevant und erreichen Zuordnungswerte bis zu Z2 gem. VwV-Boden. Eine Niederschlagsversickerung ist grundsätzlich möglich, sollte aber in den „sauberen Kiessanden“ in ca. 1,7m Tiefe erfolgen.

2.3.3 Empfehlung

Aufgrund des festgestellten Sachverhalts besteht derzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf. Es wird empfohlen, ggf. vor Rückbau des Gewerbebetriebes die Bausubstanz sowie Bereiche mit potenziellen nutzungsbedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Heizöltanks) zu untersuchen.

Soll das Oberbodenmaterial zu Anlage von Nutzgärten verwendet werden, sind zusätzliche Bodenuntersuchungen notwendig (Bestimmung pflanzenverfügbare Anteile der Schwermetalle).

Bei der Anlage einer Kinderspielfläche auf der Teilfläche FL2 (westliche Bereiche der geplanten Grundstücke Plan-Nrn. 10 bis 15) ist zuvor der Boden bis zu einer Tiefe von 35 cm auszutauschen.

Auf Grund der Bodenbelastungen wird empfohlen rechtzeitig ein Bodenmanagementkonzept für das gesamte BPL-Gebiet zu erstellen.

Zur exakten Dimensionierung von Versickerungsanlagen sind gezielte Versickerungsversuche notwendig.

3 Gesundheitsschutz

Sofern Regenwassernutzungsanlagen installiert werden, sind die Betreiber dieser Anlagen nach § 3 Trinkwasserverordnung verpflichtet, diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung von Dokumenten archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zurechnen.

5 Regenwasserbehandlung

Das im nicht bewirtschafteten Teil der Zisterne zurückgehaltene Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung genutzt werden. Alternativ dazu kann das Niederschlagswasser im gesamten Baugebiet in Versickerungsmulden und Versickerungsflächen oberflächig versickert werden. Die Versickerungsflächen und -mulden müssen einen Notüberlauf zum Regenwassersammler aufweisen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen. Sämtliche Entwässerungsanlagen sind von der Stadt Bad Krozingen abzunehmen.

Bei der Nutzung als Brauchwasser ist auf eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser zu achten. Dafür ist ein Antrag auf Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich. Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 (3) mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

6 Bäume und Sträucher

6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei den Pflanzmaßnahmen sollten ausschließlich heimische und hier wenn möglich allergenarme Gewächse berücksichtigt werden. Birken, Erlen und Hasel sind diesbezüglich als besonders kritisch anzusehen.

Beispielhafte heimische Pflanzempfehlungen:

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche (besonders geeignet zum Schutz vor Spritzmittelabdrift)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum	Liguster (besonders geeignet zum Schutz vor Spritzmittelabdrift)
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die gemäß Nachbarrecht von Baden Württemberg geltenden Grenzabstände sind einzuhalten.

6.2 Vorgabe Pflanzgebot durch die Gemeinde

Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

7 Bauhöhenbeschränkung – Bauschutzbereich des Flugplatzes Bremgarten

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bremgarten. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist. Die Bestimmungen der §§ 12 ff LuftVG sind einzuhalten. Bauanträge sind dem Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen, soweit die Bauhöhe von 307,00 m ü. NN überschritten wird.

8 Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar benachbart landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Beachtung der guten fachlichen Praxis kann es bei der Bewirtschaftung zur Emission von Stäuben, Geräuschen oder Gerüchen kommen.

9 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, Neuenburg-Formation) unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Bad Krozingen, den _____

_____
Der Planer
Architekturbüro Ruch & Partner mbB
Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen

Bad Krozingen, den _____

_____
Bürgermeister Volker Kieber