



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Scheibenrain“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- a) *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen.*
- b) *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) mit den jeweiligen Änderungen.*
- c) *Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).*

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB; §§ 1- 15 BauNVO)

1.1 WA= Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 (6) BauNVO)

Aus den im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen (§ 6(2) BauNVO) und ausnahmsweise zulässigen (§ 6(3) BauNVO) Nutzungen sind nur folgende zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die maximale Trauf- und Firsthöhe dargestellt. Die Angaben sind das Höchstmaß der baulichen Nutzung.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16(2)1 BauNVO, i.V.m. § 17(1) BauNVO und § 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)= 0,4
(siehe Nutzungsschablone zeichnerischer Teil des Bebauungsplans)

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16(2)2 BauNVO, i.V.m. § 17(1) BauNVO und § 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)= 0,8
(siehe Nutzungsschablone zeichnerischer Teil des Bebauungsplans)

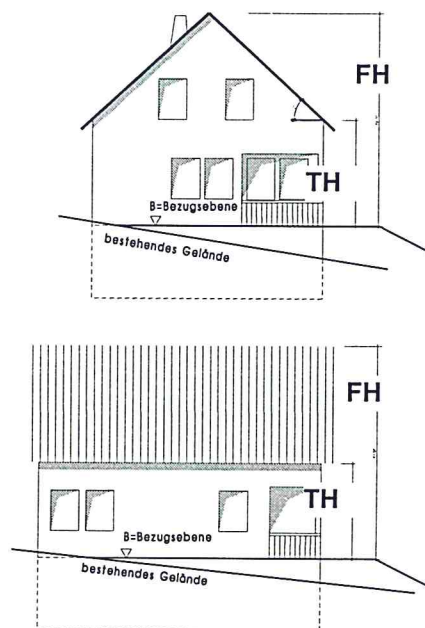
2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(2)4 BauNVO, i.V.m. § 18 BauNVO)

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen First- und Traufhöhe die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft. Sie ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt.

Mit der EFH darf von der Bezugshöhe um max. 0,5 m abgewichen werden, sofern die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) sowie der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) entsprechend den Eintragungen im Lageplan und der hier dargestellten Systemskizze. Die max. Firsthöhe (FH_{max}) ist das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zur größten Dachhöhe, die Traufhöhe (TH_{max}) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Systemskizze).

Die Traufhöhe ist mindestens für 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Bei Rücksprüngen, darf die TH_{max} auf höchstens 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,5 m überschritten werden.



Systemskizzen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB; i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)



= offene Bauweise



= offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(3) BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5(6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,5 m sind.
- b) Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind bis 40 m³ in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2,5 m betragen.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlage kennzeichnet die Hauptfirstrichtung des Gebäudes.

Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung) gilt nicht für die Stellung der Garagen bzw. überdachten Stellplätze und Nebenanlagen.

Querbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen, wobei die Neben- der Hauptgebäude- richtung eindeutig in Bezug auf die Länge und die Breite unterzuordnen ist.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB, i.V.m. § 12(6) BauNVO).

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12(6) BauNVO)

Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein und innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen sind Stellplätze in einer Tiefe von 5m auszuweisen.

Weitere 2 Stellplätze können außerdem auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)

Für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt:

Im WA: Maximal 1 Wohneinheit je 250 qm Grundstücksfläche

Ergibt sich eine Dezimalzahl wird jeweils ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet. Ergibt sich eine Zahl kleiner 1,5 wird auf 2 aufgerundet.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 4, 11 und (6) BauGB)

Die so gekennzeichneten Flächen dienen

- a) dem fließenden Verkehr
- b) dem Fußgängerverkehr
- c) dem ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze, Parkstreifen).
- d) als Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken

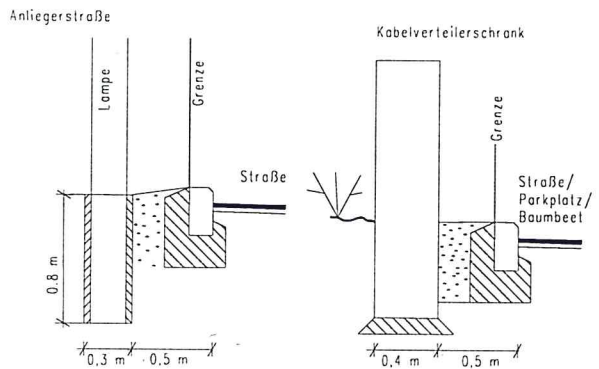
Je angrenzendem Grundstück ist auf einer Breite von max. 6 m eine Grundstückszufahrt zulässig. Die restliche Fläche dient als öffentliche Parkierungsfläche.

- e) der Ausgestaltung des gesamten Verkehrsraums (Bäume, Beete u.a.).

7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9(1)26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Der Sicherheitsraum zur Einhaltung des Lichtraumprofils (s. Systemskizze) ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. Dieser Sicherheitsraum darf nicht mit Nebenanlagen überbaut und nicht bepflanzt werden.



8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1)15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)

a) Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 LBO)

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen sind unzulässig.

Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

b) Pflanzliste: Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

1. Großkronige Bäume

Quercus robur	= Stieleiche
Quercus petraea	= Traubeneiche
Acer platanoides	= Bergahorn
Tilia cordata	= Winterlinde
Tilia platyphyllos	= Sommerlinde
Fraxinus excelsior	= Esche
Prunus avium	= Vogelkirsche
Carpinus betulus	= Hainbuche
Ulmus glabra	= Bergulme
Betula pendula	= Hängebirke
Populus tremula	= Zitter- Pappel

2. Klein- mittelkronige Bäume

Acer campestre	= Feldahorn
Sorbus aria	= Mehlbeere
Sorbus aucuparia	= Eberesche
Crataegus laevigata	= Rot- Dorn
Frangula alnus	= Faulbaum

3. Obsthochbäume

Prunus avium	= Vogelkirsche
Pyrus communis	= Wildbirne

4. Lokalübliche Sorten wie z.B.:
 - Blumberger Langstiel
 - Leipferdinger Langstiel
 - Dürbheimer Sämling
 - Schweizer Glockenapfel
 - Jakob Fischer
 - Brettacher Sämling
 - Junkerbirne

Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichischer
Gellerts Butterbirne
Hauszwetsche

5. Feldgehölzstreifen
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Amelanchier ovalis | = Gewöhnliche Felsenbirne |
| Cornus sanguinea | = Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | = Haselnuß |
| Euonymus europaeus | = Pfaffenhütchen |
| Crataegus monogyna | = Eingrifflicher Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | = Rote Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | = Rainweide |
| Hedera helix | = Efeu |
| Prunus spinosa | = Schlehe |
| Rhamnus catharticus | = Kreuzdorn |
| Sambucus racemosa | = Trauben- Holunder |
| Viburnum lantana | = Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | = Gewöhnlicher Schneeball |
| Ribes alpinum | = Berg- Johannisbeere |
| Rosa arvensis | = Kriechende Rose |
| Rosa canina | = Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | = Weinrose |
| Rubus saxatilis | = Steinbeere |
| Rubus idaeus | = Himbeere |
| Rubus fruticosus | = Echte Brombeere |
| Rubus caesius | = Kratzbeere |
| Clematis vitalba | = Wilder Wein |
6. Feuchtigkeitsvertragende Sträucher
- | | |
|--------------------|-------------------|
| Salix purpurea | = Purpurweide |
| Ligustrum vulgare) | = Liguster |
| Cornus sanguineum | = Hartriegel |
| Euonymus europaeus | = Pfaffenhütchen |
| Viburnum opulus | = Gew. Schneeball |
7. Feuchtigkeitsliebende Stauden
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Caltha palustris | = Sumpfdotterblume |
| Filipendula ulmaria | = Mädesüß |
| Lythrum salicaria | = Blutweiderich |
| Carex pendula | = Rispensegge |
| Typophoides arundinacea | = Rohrglanzgras |

c) Maßnahmen zur Durchgrünung

Einzelbäume auf privaten Grundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Im Bebauungsplan eingezeichnete Bäume können hierbei angerechnet werden.

Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versor-

gungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Einzelbäume Straßenraumgestaltung

Die Anpflanzung von straßenbaumgeeigneten Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste erfolgt mit der Erschließung. Die Pflege soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig.

Grünzug (pfg 4)

In den mit pfg 4 gekennzeichneten Bereichen ist die Bepflanzung mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen anzulegen. Die Anpflanzung der Bäume erfolgt mit ortstypischen Bäumen und unter Verwendung altbewährter regionaltypischer Obstsorten (lt. Liste). Im Rahmen des Ausbaus des Naherholungsnetzes ist die Neuanlage von Wegen zulässig. Pestizideinsatz ist im pfg nicht zulässig und die Pflege hat extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) zu erfolgen.

d) Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung (pfg 1, pfg 2 und pfg 3)

Durch die Eingrünung des Ortsrandes (pfg 1 und 2 sind öffentliche, pfg 3 ist private Grünfläche) soll ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden.

Eingrünung und naturnahe Gestaltung der Retentionsbecken (pfg 1)

Die Rückhaltebecken sind in naturnaher Ausprägung mit wechselnden Böschungsneigungen und möglichst ohne Befestigungen zu gestalten. An den Entwässerungsgräben werden auch Sukzessionsbereiche (u.a für Hochstaudenfluren) zugelassen. Die gewässerbegleitenden Flächen sind als natürlicher Gewässersaum (Gras- /Kraut- /Röhrichtsaum, akzentuiert mit standortheimischen Ufergehölzen) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist der wechselfeuchte Standort mit zu beachten. Die Anpflanzung der Bäume und Sträucher erfolgt gemäß der Pflanzliste.

Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Die Pflege hat extensiv und auf den Lebensraumtyp abgestimmt (möglichst alternierend), zu erfolgen. Für diejenigen Bäume, die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Übergang in die freie Landschaft/ Pufferstreifen zum FFH-Gebiet (pfg 2)

In den mit pfg 2 gekennzeichneten Bereichen ist die Bepflanzung mit Einzelbäumen anzulegen. Die Anpflanzung der Bäume erfolgt mit ortstypischen Bäumen und unter Verwendung altbewährter regionaltypischer Obstsorten (z.B. Apfelsorten „Blumberger Langstiel“, „Leipferdinger Langstiel“, siehe Pflanzliste). Die gehölzfreien Bereiche sind entsprechend dem Leitbild einer mageren Flachland-Mähwiese zu entwickeln und zu pflegen.

Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind im pfg 2 nicht zulässig. Die Pflege hat extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) und auf dem Lebensraumtyp abgestimmt, zu erfolgen. Für diejenigen Bäume, die durch al-

tersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Ortsrand (pfg 3)

Das Pflanzgebot dient als Übergang zu den Pflanzgeboten 1 und 2 und unterstützt die landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung. In den mit pfg 3 (private Fläche) gekennzeichneten Bereichen ist die Bepflanzung gemäß der Pflanzliste mit Gehölzgruppen oder Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite (Restfläche Wiese) anzulegen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und bauliche Anlagen sind unzulässig. Die Pflege hat möglichst extensiv zu erfolgen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtliche Grundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S.521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S.760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S.695) und vom 19. Oktober 2004 (GBl. S.810) sowie durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S.884, 895)

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

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74(1)1 LBO)

1.1.1 Dachform

Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden müssen als geneigte Dächer (GD), z.B. Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach oder Zeltdach, ausgebildet werden (siehe Planeinschrieb).

1.1.2 Dachneigung

Die Neigung der Hauptdachflächen sind mit mindestens 20° und maximal 45° auszuführen.

1.1.3 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen oder überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend zulässig.

Die Dachneigung der Garagen und überdachten Stellplätzen kann von der des Hauptgebäudes abweichen.

Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von 0° bis max. 10° sind nur zulässig, wenn sie extensiv bepflanzt werden (Dachbegrünung).

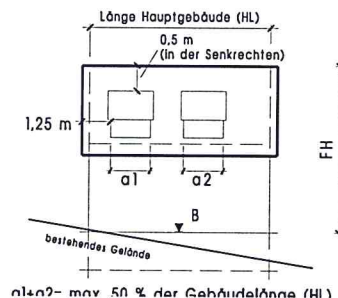
1.2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für Hauptgebäude und Nebengebäude sind einheitliche Dachdeckungselemente zu verwenden.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis zu 60% der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang darf 1,25 m und zum First 0,50 m (in der Senkrechten gemessen) nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.



2. Fassadengestaltung (§ 74(1)1 LBO)

Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. Stützmauern (§ 50(1)47, 74(1)3 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünbare Betonelemente zulässig.

5. Einfriedungen (§ 74(1)3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Zulässig sind Naturhecken, Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 0,9 m. Maschendrahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 0,9 m Höhe nicht überschreiten. Die vorgenannten Höhen beziehen sich auf die Straßenoberkante. Die Höhe von Naturhecken sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz von Baden- Württemberg einzuhalten.

6. Stellplatzverpflichtung (§ 74(2)2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Die Flächen vor Garagen und überdachten Stellplätzen sind hierbei mit anzurechnen.

7. Stellplätze (§ 74(1)3 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

8. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§74(1)3 LBO)

Je angefangene 500 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74(1)3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

10. Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser der Dachflächen (§ 74(3)2 LBO, i.V.m. §1(5)7 BauGB)

Der Einbau von Regenwasserspeichern für den häuslichen Gebrauch (Zisternen) ist zulässig, wobei folgendes unbedingt zu beachten ist

- a) Die Notüberläufe von Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- b) Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung Stadt Blumberg einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist in der Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig, ebenso eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen- z.B. Wäsche waschen §3 Trinkwasserverordnung.

- c) Leitungen und Entnahmestellen mit bzw. von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des §3 Nr. 1 (TrinkwV) bestimmt ist, müssen gekennzeichnet werden.

III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9(6) BauGB)

1. Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) Meldepflicht. Sie sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg unverzüglich bekannt zugeben. Dies gilt ebenfalls, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

2. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Schwarzwald- Baar- Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz- sofort zu verständigen.

Sofern bei der Nutzung der Flächen schädliche Bodenverunreinigungen vorgefunden werden und deren Sanierung erforderlich ist, gehen diese zu Lasten der betroffenen Investoren und Eigentümer. Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, dass sie sich für die auftretenden Altlasten und deren Beseitigung nicht verantwortlich zeichnet.

Aus der orientierenden Altlastenerkundung der Altablagerung „Schießhütte“ durch das Büro IFM Rottweil von 09.05.2006 geht hervor, dass das Flurstück 612 in Teilen als altlastverdächtige Fläche eingestuft wird und entsprechend gekennzeichnet ist.

Im Falle von Erdarbeiten ist das Aushubmaterial zu analysieren, entsprechend den LAGA Merkblatt M 20 zu deklarieren und einer geordneten Entsorgung zu zuführen.

Die Ergebnisse der Deklaration und der Nachweis der geordneten Entsorgung ist dem Landratsamt, Amt für Wasser und Bodenschutz vorzulegen.

Im Bereich von Nutzgärten, Garten-, Freizeit- und Spielflächen empfehlen wir als Vorsorgemaßnahme den Auffüllbereich der Altablagerung Schießhütte mit einer Bodenschicht von mindestens 30 cm unbelastetem Mutterboden zu überdecken.

3. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten:
- Die Versiegelung ist gemäß § 1a(1) BauGB und § 4(2) BodSchG auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, unversiegelte Pflaster, Schotterrasen) sind auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können, aufzubringen.
 - Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen (Planung der Baustraßen dort, wo später befestigte Flächen sind; später nicht befestigte Flächen sollen möglichst wenig befahren werden; Erdarbeiten nur auf gut abgetrockneten und bröseligem Boden durchführen etc.).
 - Separate Behandlung von Mutterboden, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht.
 - Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten. Dazu sollte ein Massenausgleich über die Festlegung der Erdgeschoßhöhe im BPL bzw. infolge von Geländemodellierungen im Plangebiet erarbeitet werden (Festsetzung nach § 74 Abs.3 Nr.1 LBP).
 - Durch (Flach-) Dachbegrünung, z.B. auf Garagenflächen, sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.
4. Entwässerung:
- a) Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugshöhen festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
 - b) Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Entwässerungsebene geplant, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife). Für Bauten unterhalb der Rückstauenebene (z.B. Kellergeschosse) ist eine Rückstausicherung vorzusehen.
 - c) Die Sohlhöhe des Kanalhausanschlusses (Schmutzwasser) befindet sich in Bezug auf die Bezugshöhen in einer Tiefe von 3,30 m +/- 10 cm. Die Grundstücke mit einer Höhendifferenz (Bezugshöhe-Hausanschluss) geringer als 3,3 m werden in einem gesonderten Entwässerungsplan dargestellt.
 - d) Alle häuslichen Abwässer aus dem Plangebiet sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Blumberg abzuleiten.
5. Grundwasserschutz:
- a) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden- Württemberg zu verfahren.

- b) Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- c) Drainagen (für das Hangwasser) dürfen nur am Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Tiefenlage des Regenwasserkanals ist nicht auf die Drainagentiefe abgestimmt.

IV. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	vom	29.06.2004
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2(1) BauGB)	am	01.07.2004
Feststellung des Entwurfs	am	03.04.2006
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3(2) BauGB)	vom bis	18.04.2006 19.05.2006
laut öffentlicher Bekanntmachung	von	06.04.2006
Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)	am	13.06.2006
Öffentliche Bekanntmachung der Anzeige	am	13.07.2006
Rechtsverbindlich (§ 10(3) BauGB)	am	13.07.2006
Entschädigungsansprüche gem. § 44(4) BauGB erlöschen	am	31.12.2009

Gefertigt: Blumberg, den 13.06.2006

PS- Planungsgruppe Städtebau GmbH

Uchbahnstr. 12, 78176 Blumberg
Tel.: 07702/4396-0 Fax: 07702/4396-33

Blumberg, den 13.06.2006



Matthias Baumann
Bürgermeister