

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO

1.1.1.1 Die Ausnahmen nach § 5a (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird kein Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 - 20 BauNVO festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 30 (3) BauGB nach § 34 BauGB.

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

Als abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Als Ausnahme ist auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

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

1.5.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.5.2 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung und Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.6 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

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

1.7.1 Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf Freiflächen ist unzulässig.

1.7.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten in warmweiß). Zu verwenden sind sog. "Fledermausleuchten" mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich abgeschirmt nach oben und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen.

1.7.4 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung oder -einsparung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), ist zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind.

1.8 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten. Die Zugänglichkeit des Mischwasserkanals ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft durch Gebäude oder Pflanzungen überdeckt werden.

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist pro entfernten oder abgestorbenen Baum ein Obst- oder Walnussbaum in der Qualität „Hochstamm“ oder „Halbstamm“ mindestens in der Sortierung 14-16 mm (Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Absterbende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

1.9.2 Fensterlose Fassaden sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis maximal 50° herzustellen.

2.1.2 Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.

2.1.3 Als Dacheindeckung sind rote bis braune oder graue bis anthrazit, nicht glänzende Ziegeleindeckung aus Ton, Beton oder Schindeln sowie Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.

Hinweis:

Die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Gebäude ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.1.4 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° oder als Flachdächer (Dachneigung 0° bis 5°) herzustellen.

2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung zulässig. Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern dürfen PV-Anlagen nicht aufgeständert werden.

2.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.1.7 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben bis zu einer Breite von unter 50% der jeweiligen Gebäudelänge in Summe zulässig. Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus) sind zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Orgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,5 m betragen.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig.

- 2.2.2 Nebenanlagen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesem nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Einfriedungen sind als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune, Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung oder Hecken auszuführen. Zur Abdeckung von Mauern dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden.
- 2.3.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionenwände sind unzulässig.
- 2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Bereich des Sanierungsgebiets „Kirchstraße / Scherkhofenstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.6.1 Das Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen auf dem Baugrundstück zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.
- 2.6.2 Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Hochwassergefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu sind auf jedem Grundstück die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen. Für das Rückhaltevolumen muss je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2,0 m³ in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung stehen. Der Drosselabfluss beträgt dabei maximal 0,5 l/s. Das Mindestrückhaltevolumen der Retentionszisternen ist mit 3,0 m³ pro Grundstück festgelegt.
- 2.6.3 Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:

- Maienbrunnenstraße 12 (Flstnr. 214-215)
Wohnhaus aus Fachwerkbau, 1776 (datiert am Scheitelstein des Tores). Eingeschossig auf hohem Kellersockel, Fachwerkbau nur an der Straßenseite unverputzt. Im rechten Hausteil rundbogige Toreinfahrt mit Rundstabprofil, im Scheitelstein Initialen IM T, Datum und Winzergeräte
- Scherkhofenstraße 3 (Flstnr. 207)
Gehöft, Wohnhaus Anfang 19. Jahrhundert. Eingeschossiges Wohnhaus auf hohem Kellersockel. Giebelseiten in verputztem Fachwerk, hölzerne Fens-tergewände. Im linken Hausteil breite, rundbogige Toreinfahrt, daneben zwei Kellerbalken mit Steinkerben. An der Rückseite vierseitig um engen Hof geordnete Ökonomiegebäude. (Sachgesamtheit)

Außerdem liegt folgender Prüffall vor, der bei einer baulichen Maßnahme auf seine Kulturdenkmaleigenschaft hin geprüft werden muss:

- Scherkhofenstraße 35 (Flstnr. 189)
Wohnhaus eines Dreiseitgehöftes

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

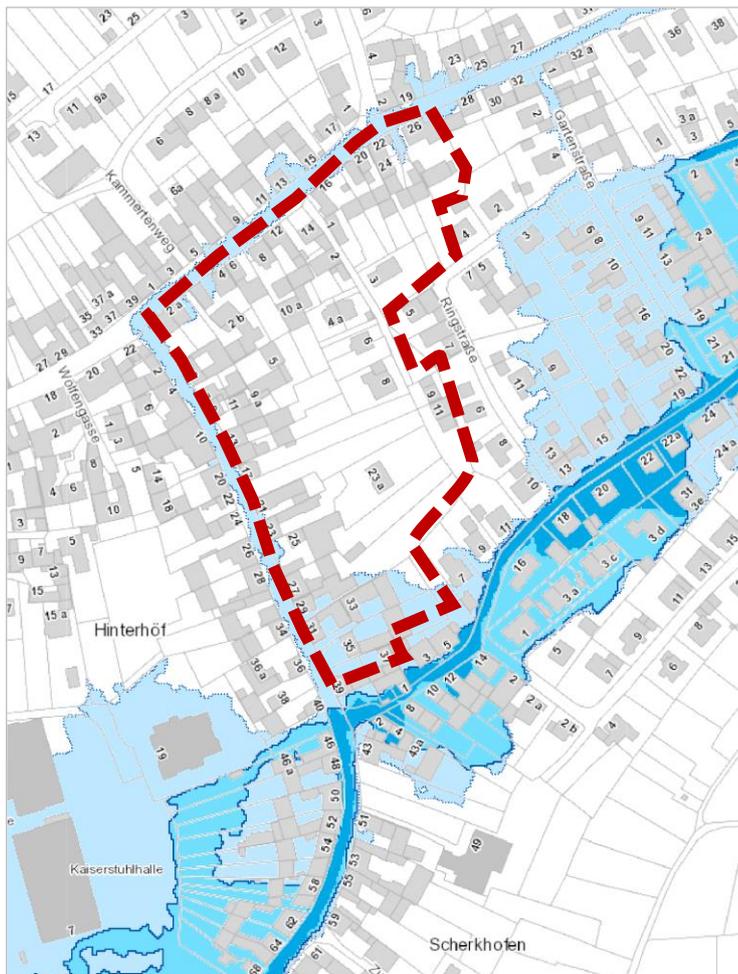
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die 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 und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 HINWEISE

4.1 Hochwasserschutz / Starkregenfälle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die statistisch bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden extremen Hochwasserereignissen >HQ100 (=HQextrem) überflutet werden, bzw. im Falle des Versagens oder Überströmens von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn und werden dringend empfohlen.



Überflutungsflächen im Geltungsbereich

Quelle: LUBW- Hochwassergefahrenkarten, Stand Januar 2024

Die Grundstücksoberfläche ist topografisch so zu gestalten, dass das Eindringen von auf Oberflächen abfließendem Wasser in Gebäude verhindert wird (Überflutungsschutz). Hierbei ist als Richtwert von einer Wassertiefe von ca. 15 cm auszugehen.

Drainagen sind gem. § 12 WG aus Gründen des Wasserhaushaltes nicht zulässig. Ein Schutz vor drückendem Wasser ist heute technisch mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich ("weiße Wanne" mit Sperrbeton, Querriegel usw.). Ausgenommen sind erforderliche Drainagen während der Bauphase, die nach Beendigung der Maßnahme wieder verschlossen werden. Dadurch wird die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung erhalten und ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

Als Folge des Klimawandels ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Im Sinne der Klimaanpassung wird darauf hingewiesen, dass an den Gebäuden Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen vorgesehen werden sollen und dass anfallendes Überflutungswasser möglichst schadlos abgeleitet werden soll.

4.2 Stellplatzsatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scherkhofen“ liegt im Anwendungsbereich der bestehenden „Satzung der Gemeinde Ihringen über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“, genehmigt am 05.03.1997. Daher sind innerhalb der Stellplatzzone A je Wohneinheit 2 Stellplätze und innerhalb der Stellplatzzone B je Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorzusehen. (Siehe Abbildung in der Begründung unter Kapitel 1.6 Bestehende Satzungen: Gestaltungs- und Stellplatzsatzung)

4.3 Artenschutz

4.3.1 Anbringen von Nisthilfen für Vögel (CEF-Maßnahme) im zeitlichen Vorgriff auf den Abriss und Umbau von Gebäuden. Dies ist sowohl an nicht von Umbau oder Abriss betroffenen Gebäuden im Bebauungsplangebiet oder in engem räumlichem Zusammenhang (< 500 m) außerhalb des Bebauungsplangebiets möglich. Zur Auswahl geeigneter Standorte ist ein Experte hinzuzuziehen. Insgesamt (auf das Gesamtgebiet bezogen) sind folgende Nisthilfen anzubringen:

- 10 Nisthilfen für Mehlschwalben, z.B. Mehlschwalbennest Nr. 9B der Fa. Schwegler oder vergleichbare
- 2 Nisthilfen für Schleiereule bzw. Turmfalke, z.B. Schleiereulenkasten Nr 23 der Fa. Schwegler oder vergleichbare, bevorzugt in alten Dachstühlen.

Die Nisthilfen müssen regelmäßig (d.h. im Abstand von 2-3 Jahren) gereinigt und ggf. ersetzt werden, wenn sie beschädigt werden.

4.3.2 Kontrolle und Bauzeitenmanagement bei Abriss- oder Umbauarbeiten: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG müssen rechtzeitig vor Eingriffen in den Gebäudebestand (v.a. bei Sanierung und Abriss) Untersuchungen durchgeführt werden

- a) Fledermäuse: Sichtkontrollen (v.a. Ein-/Ausflugkontrollen). Bei Verdacht auf unzugängliche Fassadenquartiere Platzierung von Detektoren im Bereich von Dachstühlen und sonstigen leerstehenden Innenräumen. Bei einer Betroffenheit von Kellerräumen mit Öffnungen (Türkappen, Kellerfenster etc.) ist zudem eine Überprüfung ihrer Eignung und ggf. aktuellen Nutzung als Winterquartier von Fledermäusen zu veranlassen.
- b) Brutvögel: Sichtkontrollen.
- c) Reptilien: Sichtkontrollen

Dann gilt

- Werden keine Fledermäuse, Brutvögel oder Reptilien angetroffen und / oder existieren keine Hinweise auf ein Vorkommen, können innerhalb von 12 Monaten nach Durchführung der Kontrolle Abriss- und Umbauarbeiten ohne zeitliche Einschränkung vorgenommen werden.
- Wird eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse bejaht, können Abriss- und Umbauarbeiten erst begonnen werden, nachdem die Fledermäuse das Winterquartier verlassen haben und eine Ausnahmegenehmigung für die Zerstörung von Ruhestätten bei der unteren Naturschutzbehörde eingeholt wurde.
- Wird eine Nutzung als Sommerquartier für Fledermäuse festgestellt, müssen Abriss- und Umbauarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Winterruhe der Fledermäuse begonnen werden, d.h. nur im Zeitraum vom 01.09. bis 31.10. eines jeden Jahres. Nach einem Beginn im genannten Zeitraum können die Arbeiten ohne zeitliche Einschränkung fortgeführt werden.
- Beim Vorkommen von Brutvögeln (Gebäudebrüter) sind Umbau- oder Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeiten (01.03.-30.09.) zu beginnen.
- Beim Vorkommen von Reptilien sind diese zu vergrämen.

4.3.3 Anbringen von Nisthilfen für Vögel an neu erbauten oder umgebauten Gebäuden.
Pro Um- oder Neubau-Vorhaben muss eine der beiden folgenden, gleichwertigen Alternativen umgesetzt werden:

1. Aufhängen von Nistkästen. Mögliche Gebäude für Anbringung der Nistkästen befinden sich im Bereich der Grundstücke, die unverändert bleiben. Alternativ kommen auch Gebäude in der übrigen Nachbarschaft in Frage. Die Nisthilfen müssen regelmäßig gereinigt und ggf. ersetzt werden, wenn sie beschädigt werden.
 - Haussperling: z.B. Sperlingskoloniehäuser 1SP der Fa. Schwegler oder vergleichbare. Pro Bauvorhaben: 1
 - Hausrotschwanz: z.B. Halbhöhle 2H der Fa. Schwegler oder vergleichbare. Pro Bauvorhaben: 1
2. Einbau von Niststeinen in neu zu erstellende Gebäude. Niststeine können in die Fassaden der Gebäude integriert werden können und erfordern keine Betreuung.
 - Haussperling: z.B. Niststein Typ 24 der Fa. Schwegler oder vergleichbare. Pro Bauvorhaben: 1
 - Hausrotschwanz: z.B. Niststein Typ 26 der Fa. Schwegler oder vergleichbare. Pro Bauvorhaben: 1

4.3.4 Entfernung von Gehölzen: Unbedingt erforderliche Fällungen und Entfernungen von Gehölzen sind nur in der Zeit zwischen 1. November und 28. Februar zulässig (BNatschG § 39 (5), 2).

4.4 **Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Bodenschutz / Altlasten

4.5.1 Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

4.5.2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzugrenzen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergebnreichen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den

geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentchnik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm² ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.

- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4.6 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ihringen übereinstimmen.

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister