

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Schneckenacker"

der Gemeinde Pfaffenweiler (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Die Änderungen, die sich i.R.d. 2. Änderung ergeben, werden zur besseren Übersichtlichkeit **gelb** markiert und mit * gekennzeichnet. Alle übrigen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

1.2 * Mischgebiet – Mi

(§ 6 BauNVO)

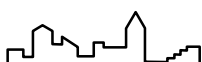
- entfällt -

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 * Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen **1 - 2** durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 * **- entfällt -**



2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind in den Bauvorlagen durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.3.1 * Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird für alle Gebäude im Baugebiet (Nutzungszonen **1 – 2**) für jedes Grundstück separat in m ü.NN festgesetzt. Die max. EFH-Höhen sind im Zeichnerischen Teil eingetragen und sind auch den Schnitten, die Bestandteil des B-Plans sind, zu entnehmen.

2.3.2 * Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf

- in der Nutzungszone 1 max. 4,50 m bzw. 6,00 m (in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)
- in der Nutzungszone 2 max. 6,00 m

betragen, gemessen von OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut.

Die Gebäude der Nutzungszonen **1 und 2** dürfen nach Westen und Süden in der Ansicht nur zweigeschossig (max. WH = 6,00 m) in Erscheinung treten. Das Gelände ist wie in den Geländeschnitten dargestellt (Bestandteil des B-Plans) entsprechend anzugleichen.

Die max. festgesetzte Wandhöhe darf bei Vorbauten, Gauben, Dachreitern, Widerkehren oder Rücksprüngen überschritten werden, sofern diese in ihrer Breite nicht 30 % bei Einzelhäusern bzw. 50 % bei Doppel- und Reihenhäusern der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vor- oder zurücktreten.

Bei Gebäuden mit zurückgesetzten Pultdächern und Dachterrassen (s. Systemschnitt – Dachformen) darf die WH₂ = max. 10,50 m betragen, gemessen ab OK EG Rohfußboden bis oberer Abschluss der aufgehenden Wand.

2.3.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf

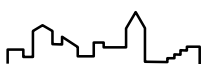
- in der Nutzungszone 1 max. 10,50 m bzw. 9,50 m (in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)
- in der Nutzungszone 2 max. 10,50 m

betragen, gemessen ab OK EG Rohfußboden bis OK First.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Dachvorsprünge bis 0,50 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



4 Bauweise

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

- 4.1 * Im Bereich der Nutzungszonen **1 - 2** wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone **1** sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

5 Stellung der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Eine Firstrichtung wird nur für die Nutzungszone 2 (Doppelhäuser) sowie 1 im südwestlichen Bereich entsprechend der Darstellung im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 6.1 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.
- 6.2 * Im Bereich der Nutzungszonen **1 - 2** ist bei paralleler Anordnung von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser in der Nutzungszone 1 mit 2 Wohnungen pro Gebäude, für Doppelhäuser in der Nutzungszone 2 mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude (gemeint ist pro Doppelhaushälfte) festgesetzt.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Die öffentlichen Grünflächen an den Längsparkern im Südosten des Planungsgebietes sowie im Bereich der Senkrechtparker werden als Verkehrsgrün ausgewiesen und sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.2 zu gestalten.



9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Straßenbepflanzungen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen entlang der inneren Erschließung sowie im Bereich der Verkehrsgrünfläche angrenzend an die öffentlichen Stellplätze sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen.

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie auf Dauer zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Um einen langfristigen Erhalt der Bäume zu gewährleisten, sowie um Wurzelanhebungen in den Asphalt- und Pflasterbelägen zu vermeiden, sind alle Baumpflanzungen gemäß den FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ durchzuführen.

Die Bepflanzungen entlang der Straße auf privaten Grundstücken sind auf Festsetzung 9.4 anrechenbar.

9.2 Anpflanzung – "Verkehrsgrün"

Die Verkehrsgrünflächen sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, mit einheimischen standortgerechten bodendeckenden Pflanzen (Gehölze, Stauden) zu bepflanzen oder einzusäen und auf Dauer zu pflegen. Hierbei ist auf die Sichtdreiecke zu achten.

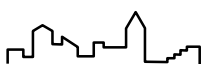
9.3 Nördlicher Pflanzstreifen

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes sind innerhalb des 3,00 m breiten Pflanzstreifens auf privaten Grundstücken zur Eingrünung und als Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche standortgerechte Sträucher als dichte Gehölzpflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind verschiedene Arten (Sortierung 150-200) gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.

9.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf "privaten Grundstücken"

Auf den privaten Grundstücken ist ab angefangener 500 m² Grundstücksfläche und gemäß Planeintrag ein einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Auf privaten Grundstücken festgesetzte Straßenbäume können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden (Festsetzung 9.1). Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde Pfaffenweiler die Grundstückseigentümer zur Umsetzung des Pflanzgebots verpflichten.



10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Ökologische Baubegleitung

Durch eine ökologische Fachkraft sind die im artenschutzrechtlichen Gutachten und im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen anzuleiten und zu begleiten. Dies beinhaltet auch das Monitoring.

10.2 Baufeldräumung

Eine Baufeldräumung und Rodung des Planungsgebietes ist außerhalb der sensiblen Zeit durchzuführen. Zuvor ist eine Begehung durch einen ökologischen Baubegleiter erforderlich.

11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

11.1 Sichtflächen

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

12 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

12.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

12.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

13 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bereich der Mittleren Straße (im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes) ist ein Standort für die bestehende Umspannstation festgesetzt.

14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 14.1 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze der Bauplätze Nr. 19 und 20 wird ein Leitungsrecht l_{r1} zur Sicherung der bestehenden und geplanten Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde Pfaffenweiler festgesetzt.
- 14.2 Entlang der östlichen Grenze der Nutzungszone 1 (Bauplätze 25 a-b) ist ein Leitungsrecht zur Erschließung zugunsten der Eigentümer des südlichen Grundstücks sowie der Gemeinde Pfaffenweiler festgesetzt.

15 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum bzw. im Bereich von Verkehrsgrünfläche - Ziff. 9.1 und 9.2 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Anlage der Verkehrsflächen** entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 9.3 und 9.4 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, zugeordnet.

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Planungsgebietes liegen, zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine CEF-Maßnahme für den Artenschutz.

- Anlage von Heckenstrukturen, Steinriegel, Singwarten, Offenbodenstrukturen, Brachestreifen und Obstwiesenbereiche im Gewann "Afrika" auf Flst.Nr. 7421 und 7443.
- Anlage von Singwarten und Zaunammerfenstern auf Teilbereichen der Flst.Nrn. 7748, 7834, 7659, 7677, 7676, 7468, 7138 und 7038.

Für Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt sowie Boden wird die Ökokontomaßnahme

- Sanierung Trockenmauer Flst.Nr. 6811 am Batzenberg (Teilbereich) in Ansatz gebracht.

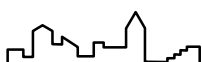
16 * Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Geltungsbereich der 2. Änd. des B-Plans gilt:

16.1 Eine Nutzung der einzelnen Tennisplätze innerhalb der morgendlichen Ruhezeit (werktags zwischen 6.00 und 8.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 7.00 und 9.00 Uhr) ist unzulässig. Während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr werktags, 22.00 bis 7.00 Uhr sonn- und feiertags) wird eine Nutzung ausgeschlossen.

16.2 Auf die Anordnung öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Räumen innerhalb der in Anlage 6 eingetragenen Teilfläche nordwestlich der Immissionsorte a und b ist zu verzichten (s. beigefügte Aktennotiz, Ing.-Büro Dr. Jans).



17 Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

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

Große Bäume:

Acer platanoides ¹	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche*
Juglans regia	-	Walnuß
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur ²	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

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

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix spec.	-	Weiden-Arten
Sambucus nigra	-	Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder*
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa gallica	-	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose

Die mit * gekennzeichneten Sträucher/ Bäume sind giftig.

¹ außer Acer platanoides "Faasens Black" und Acer platanoides "Summershade"

² außer Quercus robur "Fastigiata"

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

Apfelsorten wie:

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

Birnensorten wie:

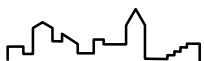
Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Gestaltung der Gebäude

1.1 Gebäudetiefe

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

2 * Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 - 2

2.1 Es sind Sattel-, Zeldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie zurückgesetzte Pultdächer mit Dachterrasse (s. beispielhafte Darstellung im beigefügten Systemschnitt – Dachformen) zulässig.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe (Bezugspunkt ist jeweils oberer Abschluss der Wand) um max. 1,50 m und in der Länge (Bezugspunkt ist Außenkante Gebäudewand) insgesamt um max. 4,00 m voneinander abweichen.

Bei zurückgesetzten Pultdächern mit Dachterrasse muss die Terrasse mind. 1/3 der Gebäudebreite betragen (s. Systemschnitt - Dachformen).

2.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude sowie Garagen und Carports wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Bei Garagen und Carports sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

2.3 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Dachaufbauten (gemessen an den Gaubenbacken) sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachlänge (gemessen am First), Widerkehren bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachlänge (gemessen am First) zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen (bei Einzelhäusern zu beiden Giebelseiten, bei Doppel- und Reihenhäusern nur zur Giebelseite, und nicht zur Brandwand) muss bei Gauben mind. 1,5 m, bei Widerkehren mind. 2,50 m und der Abstand zum Hauptfirst (senkrecht gemessen) mind. 0,5 m betragen.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige Gauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

2.4 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachlänge (gemessen am First) zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen (Giebelseiten) muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist der Abstand ebenfalls einzuhalten.

2.5 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,50 m am Ortgang (Giebelseite) erwünscht. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.



3 Stellplatzverpflichtung

- 3.1 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Terrassen.

4.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

5 Regenwasserrückhalt und Regenwassernutzung

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 ist auf jedem Grundstück die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche mindestens 1,5 m³ in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung stehen. Der Drosselabfluss beträgt dabei max. 0,5 l/s. Das Mindestrückhaltevolumen ist mit 4,0 m³ pro Grundstück festgelegt.

6 Einfriedungen

6.1 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 1,00 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden, gemessen ab OK Gehweg bzw. Straße. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Kreuzungen sowie an den Zufahrten zu öffentlichen Straßen müssen die Sichtfelder von Sichthindernissen jeder Art (Einfriedungen) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden (s. auch Planungsrechtliche Festsetzung 10.1).

6.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

7 Antennen

7.1 Pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) ist nur eine einzige sichtbare Antennenanlage zulässig.

7.2 Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen in der Farbe der dahinterliegenden Gebäudefläche angepasst sein.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise des RP Stuttgart Landesdenkmalpflege für Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (Fax: 0711/90445-444, abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist davor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.



Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (z.B. Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3 Hinweis der Gemeinde Pfaffenweiler

- 3.1 Schon bei der Ausweisung von künftigen Bauflächen im Flächennutzungsplan wird versucht, ausreichend Abstand zu bestehenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur von Pfaffenweiler ist dies jedoch nicht immer einzuhalten. Zwangsläufig werden jedoch Bauflächen immer an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen.

Daher sind Emissionen (Lärm, Geruch, Staub), die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, als ortsüblich hinzunehmen.

4 Hinweis der Versorgungsunternehmen

Die Errichtung von Straßenlaternen ist auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

5 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

5.1 Geotechnik

Nach vorläufiger Geologischer Karte bilden im Plangebiet Abschwemmmassen und Löss bzw. Lösslehm den oberflächennahen Baugrund. Die Mächtigkeit diese quartären Ablagerungen ist nicht im Detail bekannt.

Die quartären Ablagerungen können lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasserflurabstand u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



6 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Gesundheitsschutz

Die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung sind verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGWArbeitsblatt W 555.

Freiburg, den 05.03.2018 LIF-ta-ba

Pfaffenweiler, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
 Planer

.....
 Hahn, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Pfaffenweiler übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
 Offenlage
 Satzungsbeschluss

Pfaffenweiler,

.....
 Hahn, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 03.11.2017
 Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Pfaffenweiler,

.....
 Hahn, Bürgermeister

 177Sch01.doc

