

Bebauungsplan "Unterwasser" in Mochenwangen

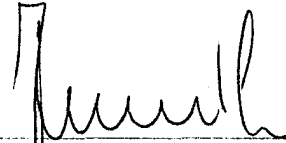
A u s f e r t i g u n g :

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung , Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Rechtsvorschriften beachtet wurden.

Wolpertswende, den 10. April 1974



S



(Heurich, Bürgermeister)

Entwurf Bebauungsplan "Unterwasser" in Mochenwangen - Gemeinde Wolpertswende, Kreis Ravensburg -

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch -BauGB- vom 08.12.1986 in der Fassung vom 22.04.1993
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung vom 22.04.1993
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanV- vom 08.12.1990
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Nutzungsart (§ 9 BauGB, § 1 (2) BauNVO; § 6 BauNVO)

Das Grundstück 1509/4 wird als Mischgebiet festgesetzt -MI-
- Im Mischgebiet sind die in § 6 (2) 3,4,6,7,8 und § 6 (3) genannten
Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Das Grundstück 1507 und 1509 wird als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt.

1.2 Nutzungsmaß (§ 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl -GRZ-, Geschoßflächenzahl -GFZ-, jeweils als max. zul.
Wert, s. zeichn. Teil.

(U. a. werden Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen).

1.2.1 Höhe

Festlegung der Gebäudehöhe s. Fests. 1.8., zeichn. Teil

1.2.2 Geschoßzahl (§ 16 (2), 3 BauNVO)

Zahl der Vollgeschoße s. zeichn. Teil

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2; BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(§ 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO) auf dem GS 1509/4:

Festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, im Sinne von Gebäuden (§ 2 (2) LBO), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig; dies gilt auch für Garagen und für Lagerflächen. Als Nebenanlagen zulässig sind Müllboxen und ein überdachter Fahrradabstellplatz. Ca. 20 % des Grundstückes 1509/4 werden überbaut.

1.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen auf dem Grundstück 1509/4 beträgt 36. Es ist auf Grund der Größe der Gebäude mit einer Einwohnerzahl von ca. 90 zu rechnen.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11, § 9 (6) BauGB) s. zeichn. Teil

Erschließungsstraße, PKW-Parkplätze, Fußwege, Tiefgarage;

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Fabrikstraße. Pro errichteter Wohneinheit sind 1,5 Parkplätze nachzuweisen.

Zufahrt zur Tiefgarage und Erschließung sowie Lage der oberirdischen Parkplätze siehe zeichnerischer Teil;

Bei der Auffahrt zur Fabrikstraße sind Sichtwinkel nach beiden Seiten von 3/70 m auf einer Höhe von mdst. 70 cm freizuhalten, eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume.

Der Flächenanteil der Verkehrs- und Parkplatzflächen am Grundstück 1509/4 beträgt ca. 800 m² bzw. 13 % der Gesamtfläche des Grundstückes.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Grundstück 1509/4:

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzarten sind nach der Pflanzliste (s. Teil D) zu wählen.

Die Standorte der geplanten Gehölze kann zur Anpassung an die spezielle Situation (z. B. Garagenzufahrten, Leitungen) um maximal 3 bis 5 m verschoben werden.

Soweit Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) einzuhalten sind (§ 16 (1) 1-6 NRG) haben diese Vorrang.

Entlang der Böschungskante ist eine dichte Baum- und Strauchpflanzung vorzunehmen (Pflanzarten siehe Pflanzliste).

Nach Abzug der überbaubaren Bereiche, der Verkehrsflächen und der Stellplätze verbleibt eine Fläche von ca. 4000 m² als Grünfläche, das sind ca. 66%.

Grundstück 1509:

Auf dem Grundstück ist gem. zeichnerischer Darstellung eine Streuobstwiese anzulegen. Die Pflanzarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Im Bereich der aufgeweiteten Schussen und der Streuobstwiese ist eine Streuwiese anzulegen. In dieser Pufferzone erfolgt ein Humusabtrag. Im Bereich der Flachwasserzone erfolgt die Bepflanzung ebenfalls nach Vorgabe des separaten Gestaltungs- und Bepflanzungsplanes. Die genaue Bepflanzung wird in einem Gestaltungs- und Bepflanzungsplan festgelegt. Düngung und Ausbringung von Pestiziden wird untersagt.

Grundstück 1507:

Soweit dieses Grundstück nicht von der Aufweitung betroffen ist, sind typische bachbegleitende Gehölze zu verwenden (Pflanzmaterial siehe Pflanzliste). Die genaue Bepflanzung wird in einem Gestaltungs- und Bepflanzungsplan festgelegt.

- 1.8 Höhenlage § 9 BauGB, § 18 (1) BauNVO § 73 (1) 7 LBO**
Die Höhenlage der baulichen Anlagen (max. zulässige Gebäudehöhe) ist begrenzt durch die Traufhöhe (siehe Eintrag im zeichn. Teil).
Sie wird gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zur Unterkante Sparren.
Als Ausnahme können untergeordnete, betriebstechnisch notwendige Technikaufbauten das festgesetzte Höhenmaß überschreiten.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf 462,6 m über NN für alle drei Gebäude festgesetzt.
- 1.9 Kinderspielplatz (§ 9 (1) 22 BauGB)**
Auf dem Grundstück 1509/4 ist ein Kinderspielplatz zu errichten. Die Lage ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.10 Aufschüttungen (§9 (1) 26 BauGB)**
Im Bereich der Bebauung des Grundstückes 1509/4 sind Aufschüttungen zur Angleichung an das Niveau der Erschließungsstraße und, soweit zur Errichtung von Entsorgungseinrichtungen notwendig bis zu maximal 1,3 m zulässig. Darüberhinaus sind Aufschüttungen unzulässig. Stützmauern sind nicht erlaubt, mit Ausnahme Abfahrt Tiefgarage, der Übergang zum Gelände hat als Böschung zu erfolgen. Die Abgrenzungen der Böschungsoberkante sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.11 Planabgrenzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 (6) LBO-BW)**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen siehe zeichn. Teil

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2. (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 (6) LBO-BW)

2.1 Gebäudegestaltung § 73 (1) LBO

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen, Bauteile aus Holz sind zulässig. Farbige Anstriche sind als Ausnahme in hellen bzw. gedeckten Farben nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Glänzende, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie stark reflektierende Materialien und grelle Farben an den Außenflächen sind unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen. Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig.

2.2 Dächer

Zulässig ist ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 28° und 32°, ein Ausbau des Daches sowie Dachgauben sind nicht erlaubt. Notwendige Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten. Das Satteldach ist mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Firstrichtung festgelegt.

Der Dachüberstand darf am Giebel bis zu 0,6 m und an der Traufe bis zu 0,9 m betragen.

Als Dachmaterial sind nur Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zulässig. Dachrinnenverblendungen sind verboten. Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Antennen und Satelittenschüsseln sind auf den Dachflächen nicht zugelassen. Als Ausnahme ist die Errichtung einer Antenne und einer Satelittenschüssel auf einer der drei Dachflächen zulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 73 (1) 1. und 2. LBO)

Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Wohnhäusern und auf den Dächern nicht zulässig. (s. auch Fests. 2.1).

2.4 Einfriedungen (§ 73 (1) 5. LBO)

sind nur für das Grundstück 1509/4 zugelassen als senkrechter Holzlattenzaun ohne Sockelmauer (Höhe max. 0,9 m) als geschnittene oder lockere Hecke mit innenliegendem Zaun (auch Maschenzaun). Heckenmaterial siehe Pflanzliste.

2.5 Bodenversiegelung

Stellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszubilden. Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksfläche sind weitgehend zu vermeiden. Anfallendes Oberflächenwasser (z.B. Anfahrt Tiefgarage) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen und die Kanalisation abgeleitet werden. Das in der Tiefgaragenabfahrt und in der Tiefgarage anfallende Wasser ist der Kanalisation zuzuführen.

H I N W E I S E

Archäologie: Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Wasserverbrauch: Den Erfordernissen der Schonung des Grundwassers und des sparsamen Wasserverbrauches soll Rechnung getragen werden durch Einbau von sparsamen Brauchwasseranlagen (Spülstromunterbrecher, Wasserzähler usw.). Die Nutzung von Grauwasser und Regenwasser z. B. für die WC-Spülung durch Einbau entsprechender Installationsleitungen ist erwünscht.

Regenwasserverwendung:

Der Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung, insbesondere zur Grünflächenbewässerung sollte vorgesehen werden.

Oberflächenwasser: Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer / Käufer. Dachwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Der Bauherr hat das für die Oberflächenwassereinleitung in die Schussen notwendige Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Im übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1,2,3) hingewiesen.

Abwasser: Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb vorzugsweise Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen usw.). Bei der Unterkellerung von Gebäuden ist auf die Höhenlage der bestehenden Abwasserleitungen zu achten.

Bodenschutz Auf die Merkblätter (Bodenschutz bei der Bebauungsplanung / bei Bauarbeiten), welche als Anlage dem schriftlichen Teil beigelegt sind, wird verwiesen.

Energieeinsparung Zur Energieeinsparung und zur Minimierung der Schadstoffbelastung sollten die Gebäude so ausgeführt und unterhalten werden, daß ein möglichst geringer Energiebedarf erforderlich wird. Als konkrete Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- erhöhte Wärmedämmung als nach DIN gefordert
- Windfangbereiche bei Gebäudezugängen
- die Heizungen sollten als Niedertemperaturheizungen ausgelegt werden
- energiesparende Steuerungen nach dem Stand der Technik

Dem Baugesuch sind amtliche Geländeschnitte mit Höhenschichtlinien in ausreichender Zahl beizufügen. Die Anfüllung des Geländes muß daraus ersichtlich werden. Dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

D Begründung

Umfang und Nutzung

Das Planungsgebiet ist ca. 2,0 ha groß und umfaßt die beiden Grundstücke mit den Flurnummern 1509 und 1509/4 samt dem angrenzenden Teil des Flußes "Schussen" mit seinen Uferböschungen. Für eine Wohnbebauung ist eine Fläche von ca. 6000 m² vorgesehen (Flst. 1509/4), die Restfläche soll als innerörtlicher Grünzug und Pufferfläche von einer Bebauung freigehalten werden.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan des GVV Mittleres Schussental ist die zur Überplanung vorgesehene Fläche als Landwirtschaftsfläche festgelegt.

Im Flächennutzungsplan -Fortschreibung 1990- des GVV Fronreute-Wolpertswende war die jetzt zur Überplanung vorgesehene Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch Beschluß der Verbandsversammlung wurde die ortsnahe Teilfläche (etwa identisch mit Flst. 1509/4) als Mischgebiet umgewidmet, das Restgrundstück von Flst. 1509 blieb weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet bestehen.

Im Südwesten und Westen grenzt eine Wohnbebauung an, im Nordosten liegt die Papierfabrik und im Osten der Fluß "Schussen".

Notwendigkeit der Aufstellung

Die Papierfabrik Mochenwangen hat an eine Wohnungsbaugesellschaft eine Teilfläche von ca. 6000 m² (jetzt Flst. 1509/4) veräußert mit der Auflage, nach Errichtung von Wohngebäuden einen Teil der Wohnungen Betriebsangehörigen zur Anmietung anzubieten. Es sollen vor allem Wohnungen für Familien errichtet werden.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung nach § 1 BauGB-MaßnahmenG. Der dringende Wohnbedarf ist vorhanden, weil die Papierfabrik ihre älteren Gebäude mit Betriebswohnungen, angrenzend an den Fabrikbereich, nicht mehr sanieren sondern abbrechen will und deshalb dringend dieser Wohnungen für ihre Betriebsangehörigen in Fabriknähe bedarf. Desweiteren ist auf Grund der bei der Gemeinde geführten Wohnungssuchendenliste dringender Wohnungsbedarf vorhanden.

Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es zum einen, in diesem Bereich von Mochenwangen eine harmonische Ortsabrundung zu sichern und zum anderen den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet mit den Fabrikgebäuden und den Wohnbereichen von Bebauung freizuhalten.

Die Fläche Flst. 1509 ist Teil eines umfassenden Grünkonzeptes für Mochenwangen, das im Zuge eines Gutachtens erarbeitet wurde. Diese Fläche dient dabei nicht nur als Abstandsfläche zwischen Gewerbe- und Wohnbereichen, sondern hat auch wichtige ökologische Funktionen. Sie dient als Verbindungsglied übergeordneter Grünstrukturen entlang der Schussen und des Waldes im Osten des Ortes, sowie den Freiflächen im Norden und Westen. Dieser Korridor soll daher auch ökologisch aufgewertet werden.

Auf dem Grundstück Flst. 1509/4 sollen drei Baukörper mit jeweils drei Vollgeschoßen entstehen. Insgesamt soll ca. 2188 m² Wohnraum mit 36 Wohneinheiten gebaut werden. Ein Dachausbau ist auf Grund der Ortsrandlage und der Art der benachbarten Bebauung nicht vorgesehen. Die Höhenentwicklung der Gebäude und die Dachneigung orientiert sich ebenfalls an der Bebauung der im Südwesten anschließenden Geschoßbauten.

Die Gebäude sollen in einer Entfernung von mindestens 30 Meter zur Schussen errichtet werden.

"Nach § 9 (1), 6 BauGB (siehe Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen) wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten aus städtebaulichen Gründen auf 36 begrenzt, weil in den angrenzenden beiden Geschoßbauten auch jeweils nur 12 Wohneinheiten enthalten sind und ebenfalls kein Dachausbau möglich ist. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes soll dadurch erhalten und eine harmonische Ortsabrundung gesichert werden.

Integrierter Grünordnungsplan

In den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert. Zur Schussen hin sorgt eine intensive Begrünung in Form von Großbäumen und Sträuchern für eine optimale Einbindung in die freie Landschaft. Dieser Aspekt ist am Ortsrand von besonderer Bedeutung. Auch innerhalb der bebauten Fläche und zur Straße hin soll eine Bepflanzung erfolgen. Aufschüttungen sollen auf dem zu bebauenden Grundstück nur insofern erlaubt werden, als sie zur direkten Anbindung an die Erschließungsstraße (Fabrikstraße) notwendig sind. Das Grundstück Flst. 1509 sollte als Streuobstwiese angelegt, die Uferbereiche der Schussen sollen ökologisch aufgewertet werden, der Aufbau einer naturnahen gewässerbegleitenden Vegetation und eine Verbesserung der Uferlandsituation wird angestrebt. (Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG).

Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Das Baugebiet wird über die bereits existierende Straße (Fabrikstraße) erschlossen. Unter dem bebauten Gelände ist eine Tiefgarage mit 38 Stellplätzen vorgesehen, 16 Stellplätze sollen zusätzlich oberirdisch angelegt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll an der Grenze zum nördlich gelegenen Grundstück erfolgen.

Das Baugebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen und das anfallende Abwasser der Ortskanalisation zugeleitet werden. Die Höhenlage der geplanten Abwasserleitung läßt eine Entwässerung im natürlichen Gefälle zu.

E Pflanzliste

zum Grünordnungsplan

Beispiele heimischer Gehölzarten

<u>als Bäume 1. Ordnung:</u>		
	- Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	- Rotbuche	(Fagus sylvatica)
	- Stieleiche	(Quercus robur)
	- Spitzahorn	(Acer platanoides)
	- Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
	- Winterlinde	(Tilia cordata)

als Bäume 2. Ordnung:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Hain-, Weißbuche (Carpinus betulus)
- Mehlbeere (Sorbus torminalis)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Holzapfel (Malus silvestris)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

als Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

als Kletterpflanzen:

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
(Parthenocissus tric. Veitchii)

Entlang der Schussen sollen folgende Ufergehölze noch Anwendung finden:

a) Bäume:

- Esche (Fraxinus excelsior)
- Schwarz-, Roterle (Alnus glutinosa)
- Bergulme (Ulmus glabra)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Baumweide (Salix alba)

Sträucher:

- Salweide (Salix caprea)
 - Purpurweide (Salix purpurea)
- bzw. weitere standortgerechte Weidenarten

Auf der Streuobstwiese sollen nur ortsübliche Hochstammsorten zur Anwendung kommen, z.B.:

Apfel:

- Jacob Fischer
- Schöner von Wiltshire
- Roter Boskop

- Birne:**
- Frühe von Trevoux
 - Köstliche von Charneau
 - Stuttgarter Geishirtle
- Kirschen:**
- Schattenmorelle
 - Schwäb. Weinweichsel
 - Hedelfinger Riesenkirsche
- Pflaume/Zwetschge:**
- Hauszwetschge
 - Ersinger Frühzwetschge
 - Oullins Reneklode
 - Schönberger Zwetschge

Gefertigt:

Planungsbüro Dr. L. Zettler
Bahnhofstr. 20
Memmingen, den 20.6.1994
ergänzt: den 19.09.1994


Dr. L. Zettler (Dipl.-Ing.)

Anerkennung
Planentwurf:

Gemeinderat der Gemeinde
Wolpertswende nach § 2 (1) BauGB
Wolpertswende, den _____


Heurich (BM)

Textergänz. u.
Satzungs-
beschluß:

Gemeinderat der Gemeinde
Wolpertswende nach § 10 BauGB
Wolpertswende, den _____


Heurich (BM)

~~Erklärung:~~

~~Vom Landratsamt Ravensburg als
Anzeigebehörde (§ 203 (3) BauGB)
wird keine Verletzung von Rechts-
vorschriften geltend gemacht nach
§ 11 (3) S. 2 BauGB~~

~~Ravensburg, den _____~~

Genehmigt mit Erlaß Nr. 401-621.41
vom 27. Oktober 1994.
LANDRATSAMT RAVENSBURG

DS gez. Hausel-Stephani

Beglaubigung

Die Übereinstimmung des Vermerkes mit
dem Erlaß vom 27.10.1994 wird beglaubigt
Wolpertswende, den 13.12.1994.

Bürgermeisteramt:




Wegerer

F Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluß gefaßt nach § 2 (1) S. 1 BauGB am _____
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) S. 2 BauGB erfolgt am _____
- frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt nach § 3 (1) S. 1 BauGB am _____
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt § 4 BauGB am _____
- Planentwurf und Auslegung vom Gemeinderat beschlossen nach § 3 (2) S. 1 BauGB am _____
- Satzungsbeschluß vom Gemeinderat gefaßt nach § 10 BauGB am _____
- Bekanntmachung der Entwurfsauslegung nach § 3 (2) S. 1 und 2 BauGB für die Zeit vom 4.7. bis 4.8.94 bei der Gemeindeverwaltung Wolpertswende, Rathaus am _____
- öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 (2) S. 1 BauGB vom 4.7. bis 4.8.94
Genehmigt Landratsamt Ravensburg mit Erlaß
~~Durchführung des Anzeigeverf. erfolgt~~
~~nach § 11 (1), (3) BauGB Nr. 491-281.91~~ am 27.10.1994
- öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB erfolgt am 5. Jan. 1995

Bodenschutz bei der Bebauungsplanung

Gesetzliche Grundlagen für den Bodenschutz: Das Bodenschutzgesetz (§ 4 BodSchG), das Baugesetzbuch (§§ 1, 202 BauGB) und das Naturschutzgesetz (§§ 1, 2 NatSchG) verlangen einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§4, Abs. 2 BodSchG). Für einen wirksamen Bodenschutz sind Festsetzungen im Bebauungsplan zwingend erforderlich.

- 1. Maß der baulichen Nutzung:** Wegen des stetig zunehmenden Flächenbedarfs müssen die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv genutzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO sollten deshalb so weit wie möglich ausgeschöpft werden. Die Bruttowohnfläche sollte sich dringend am Bauflächenerlaß vom 04.06.84 orientieren. Eine angepaßte Verdichtung ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes.
- 2. Bodenversiegelungen** sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u.a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegen stehen, sollen nur Schotter- bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breittufiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz-Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen, Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.
- 3. Verminderung von Erdbewegungen und Erdaushub:** Um einen Massenausgleich für Erdaushub innerhalb des Baugebietes soweit wie möglich zu erreichen, sollte die Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend festgesetzt werden. Die daraus entstehenden Konsequenzen für die Höhe der Verkehrswege müssen in der Planung berücksichtigt werden.
- 4. Ausführen von Erdarbeiten:** Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht überbaute Flächen möglichst wenig befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen.
- 5. Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub:** Den Bauherrn soll ermöglicht werden, Erdaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenzulagern. Dazu sollen trockene, nicht vernäßte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind hierzu nicht geeignet. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Für einen geordneten Wasserabfluß ist zu sorgen. Die Mieten sollten begrünt werden. Der Boden darf nicht mit Bauschutt und Abfall vermischt werden.
- 6. Überschüssiger Erdaushub:** Überschuß an Erdaushub muß einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu sind für das Baugebiet überschlägige Berechnungen für die Menge des überschüssigen Erdaushubes anzustellen. Bei einer Menge von über 2000m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Bauherren sind darüber aufzuklären, daß Auffüllungen im Außenbereich ab 200m³ genehmigungspflichtig sind.
- 7. Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub** und Mutterboden dürfen auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem zuständigen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu melden. Böden, die bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt wurden, können in der Regel als unbelastet angesehen werden. Überhöhte Klärschlammgaben oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In der Nähe stark befahrener Straßen, Gewerbegebietsnähe oder baulicher Vornutzung muß mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfall ist in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ein sachverständiger Gutachter zu Rate zu ziehen.
- 8. Bauwege und Baustraßen** sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muß der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
- 9. Bauabfälle, Bauschutt**, Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u. a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen auf dem Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen. Die Abfallsortierung soll gefördert werden.

Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen.
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Depo-niefläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig.

Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern. Wenn Sie einige Regeln und Tips beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen Ihr Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugbiet. Oberboden (sog. Humoser Mutterboden) und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muß sinnvoll wiederverwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde oder die Bodenbörse an Ihrem Landratsamt.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Liefertanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtung durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung. Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.