

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "nördlicher Tramweg" in Neuried-Ichenheim (Deckblatt)

Schriftliche Festsetzungen

Stand: 10.11.2017

The logo for RS Ingenieure features a solid blue horizontal bar above the letters 'RS' in a large, bold, blue sans-serif font. To the right of 'RS', the word 'Ingenieure' is written in a smaller, black sans-serif font.
RS Ingenieure
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
2.3	Höhenfestsetzungen:	4
2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	4
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	4
2.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	4
2.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	4
2.8	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	5
2.9	Pflanzgebote (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 21 BNatSchG)	5
2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
3.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)	7
3.1	Archäologische Denkmalpflege.....	7
3.2	Maßnahmen zum Schutz des Bodens.....	7
3.3	Altlasten	8
3.4	Bauen im Grundwasser	8
3.5	Sicherheitsabstände zu Erdkabeln.....	8
3.6	Geotechnik	8
3.7	Bohrungen i. Z. von Baugrunduntersuchungen / -gründungen.....	9
3.8	Baumpflanzungen.....	9
3.9	Lärmschutz.....	9
4.	Anlagen	9

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „nördlicher Tramweg“ in Neuried-Ichenheim

Schriftliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991| S.58) zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeiner Hinweis: Die grau dargestellten Textpassagen entsprechen dem aktuellen Bebauungsplan und wurden inhaltlich nicht verändert. Die Festsetzungen zum urbanen Gebiet Mischgebiet entsprechen, mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung, überwiegend den Festsetzungen des bisher dort vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Urbanes Gebiet Mischgebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Im urbanen Gebiet Mischgebiet (MU) sind die in § 6a Abs. 2 zulässig. Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 werden nicht zugelassen. ,Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen. Im urbanen Gebiet (MU) wird zusätzlich eine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Höchstwerte der Grundflächenzahlen Die Festsetzungen erfolgen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „nördlicher Tramweg“ in Neuried-Ichenheim

Schriftliche Festsetzungen

2.3 Höhenfestsetzungen:

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt. Der mittlere höchste Grundwasserstand (1970-1990) liegt auf ca. 146,40 m ü. NN. Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 146,40 m. ü. NN. zulässig.

Die Höchstwerte der max. Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) im WA sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im **MU** gilt eine maximale Firsthöhe vom 10,00m unabhängig von der Dachform und -neigung.

Die max. Traufhöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite (Zufahrtseite **Planstraße A oder B**) bis OK Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite (Zufahrtseite **Planstraße A oder B**) bis OK First. Beim Flachdach ist die max. Firsthöhe **gleich der Traufhöhe**.

Technische Dachaufbauten auf Flachdächern sind bis max. 3,00 m über max. Firsthöhe zulässig.

2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im gesamten Geltungsbereich.

Nur Einzel-~~und Doppelhäuser~~ gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im WA-Gebiet.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze, Garagen, **Carports** und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagen ~~und Carports~~ ist ein Mindestabstand zur Straße von 5,50 m einzuhalten. Bei einer Anordnung parallel zur Straße ist ein Abstand von min. 0,50m zur Straßenhinterkante einzuhalten.

2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An Knotenpunkten müssen wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Die Sichtfelder sind durch Planeintrag gekennzeichnet.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen einschl. des Straßenbegleitgrüns sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die dargestellte Aufteilung (Gehweg, Grünstreifen, Fahrbahn) innerhalb dieser Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „nördlicher Tramweg“ in Neuried-Ichenheim

Schriftliche Festsetzungen

Rückenstützen zur Befestigung der Straßenrandeinfassung sind auf den Grundstücken zu dulden.

2.8 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Allgemein (WA, ~~MU~~)

Die Dachflächenwässer sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Versickerungsanlage hat gemäß DWA-Merkblatt A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 und den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" des LUBW zu erfolgen. Die Versickerungsmulden sind mit Oberboden-Sand-Gemisch (Durchlässigkeit $> 2 \cdot 10^{-5}$ m/s) ca. 30 cm stark anzudecken und einzusäen. Die Mulden sind frühzeitig vor der Inbetriebnahme einzusäen (3 - 4 Monate).

Beispiele, Regen- und Grundwasserdaten sind den Anlagen zu entnehmen.

In den öffentlichen Kanal und die privaten Versickerungsmulden darf kein verschmutztes Regenwasser eingeleitet werden. Sollten verschmutzte Regenwässer auf den Grundstücken entstehen, so sind diese auf den jeweiligen Grundstücken vor der Einleitung zu reinigen. Die notwendigen Maßnahmen werden im Zuge des jeweiligen Entwässerungsgesuches individuell festgelegt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Versickerungsmulden sind mit einem Notüberlauf an die straßenbegleitende Entwässerung anzuschließen. Dies gilt auch für die übrigen befestigten Flächen wie Hof- und Parkflächen. Falls höhentechnisch möglich, können die übrigen Flächen vor Anschluss an die öffentliche Entwässerung ebenfalls privat versickert werden.

Die Niederschlagsabflüsse der öffentlichen Verkehrsflächen werden über straßenbegleitende Mulden einer zentralen Mulde zugeleitet und versickert.

Urbanes Gebiet (MU) Mischgebiet (MI)

Die Versickerungsmulden sind mit einem Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Dies gilt auch für die übrigen befestigten Flächen wie Hof- und Parkflächen. Falls höhentechnisch möglich, können die übrigen Flächen vor Anschluss an die öffentliche Entwässerung ebenfalls privat versickert werden soweit diese unverschmutzt sind. Für die gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im urbanen Gebiet Mischgebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Niederschlagsabflüsse der öffentlichen Verkehrsflächen werden an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen.

2.9 Pflanzgebote (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 21 BNatSchG)

Für alle Pflanzgebote gilt generell: Im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten 2 Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen:

1. Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten.
2. Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbisschäden zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „nördlicher Tramweg“ in Neuried-Ichenheim

Schriftliche Festsetzungen

3. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nachzupflanzen.

Straßenbäume

An den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten sind heimische, hochstämmige Laubbäume im Zuge der Erschließung des Gebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumgruben sind mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Baums substrat herzustellen. Die Lage der Standorte kann bei Erfordernis (Zufahrten, Leitungstrassen) um bis zu 5 m verändert werden. Beim Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Artempfehlungen:

Acer platanoides 'Emerald Queen' (Schmaler Spitz-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior 'Geessink' (Gewöhnliche Esche)

Prunus avium 'Plena' (Gefülltblühende Vogel-Kirsche)

Größe, mindestens: Hochstamm, 3xv mDB, StU 18-20 cm

Private Grundstücke

Die nicht überbaubaren Anteile der einzelnen Baugrundstücke sind zu begrünen. Gemäß § 9 LBO in Verbindung mit § 19 BauNVO ist ein Mindestanteil von 20 % begrünter Grundstücksfläche sicherzustellen. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind ein großkroniger oder zwei kleinkronige, heimische Laubbäume aus der Pflanzliste (siehe Anlage 1 zur Begründung – Umweltbericht; Punkt 4.4.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je 5 PKW-Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger, heimischer Baum zu pflanzen. Die Baumscheibe muss mindestens 4 m² umfassen und begrünt werden.

Diese Pflanzgebote gelten unabhängig voneinander, sind also nicht gegenseitig anrechenbar.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm überschritten. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für die einzelnen Gebäudeseiten entsprechend der Ergebnistabelle der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung. Die entsprechenden Bereiche sind ergänzend im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Schutzbedürftige Räume sind bei den Gebäuden mit Pegelüberschreitungen ¹ auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (Schallquellen und lärmabgewandte Seiten können der Rasterlärnkarten - Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchungen - entnommen werden). Ist dies nicht möglich so sind Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen) geschlossen zu halten und für Schlafräume schallgedämmte Lüfter einzubauen, wenn Schlafräume an den Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts über 50 db(A) vorgesehen sind und eine Entlüftung über die lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der **BauG**-genehmigungsplanung (**Bauantrag / Kenntnisgabeverfahren**) ist die Eignung der für die Außenbauteile gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

¹ Siehe Tabelle 1 der schalltechnischen Untersuchungen in der Anlage zur Begründung, Spalte LrT, diff und LrN, diff

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „nördlicher Tramweg“ in Neuried-Ichenheim

Schriftliche Festsetzungen

~~Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtung/Rolladenkästen nicht verringert wird. Die notwendige Frischluftzufuhr kann durch einen Schalldämmlüfter oder vergleichbare Einrichtungen ermöglicht werden.~~

Innenschallpegel sind der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu entnehmen.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass im Planungsbereich mit archäologischen Funden (spätbronzezeitlichen Siedlungsresten) zu rechnen ist.

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.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m für Oberboden, 5m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Die Bodenmieten dürfen nicht auf Vegetationsflächen gelagert werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „nördlicher Tramweg“ in Neuried-Ichenheim

Schriftliche Festsetzungen

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

3.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Bodenaushub ist dennoch grundsätzlich auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.4 Bauen im Grundwasser

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach §6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen in Folge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

3.5 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln

Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1988 zugrunde gelegt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV zu beachten.

3.6 Geotechnik

Als Baugrund sind eiszeitliche Kiese gegebenenfalls unter Decklehm oder Sandlöss zu erwarten. Das Grundwasser kann Bauwerksrelevant sein.

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „nördlicher Tramweg“ in Neuried-Ichenheim

Schriftliche Festsetzungen

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u. dgl.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Bohrungen i. Z. von Baugrunduntersuchungen / -gründungen

Für alle mit mechanischer Haft angeriebenen Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter www.lqrb.unifreiburg/grb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

3.8 Baumpflanzungen

Bei der Auswahl und die Festlegung der Standorte von Bäumen ist auf die dauerhafte Freihaltung des Lichtraumprofils im öffentlichen Straßenraum zu achten (Freizuhaltender Raum über Geh- und Radwegen 2,50m, über Fahrbahnflächen 4,50m).

3.9 Lärmschutz

Für die Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, die nach den schalltechnischen Untersuchungen innerhalb des Lärmpegelbereiches II liegen wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder die Gebäudeöffnungen an diesen Seiten geschlossen zu halten und schallgedämmte Lüfter einzubauen sofern eine Entlüftung über die lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III wird empfohlen Balkone, Terrassen und Hausgärten auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzulegen oder diese durch eine angepasste Grundstücksgestaltung (Mauerelemente, Garagen, Gerätehäuschen etc.) von der Lärmquelle abzuschirmen.

4. Anlagen

Nr. 1-3 Hinweise zur Entwässerung

Neuried, den

Fischer
Bürgermeister

Achern, den


D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Planaufsteller