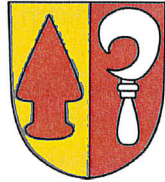


Stand: 20.10.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Friesenheim
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Am Kloster“ in Heiligenzell**

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 In der Baugebietsteifläche WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Überdeckung muss mindestens 50 cm, gemessen ab wurzelfester Dichtung, betragen.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

- A2.2.2 In den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- A2.2.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- A2.2.4 In den Baugebietsteilflächen WA1, WA3 und WA4 gilt: Bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdach mit einem Rücksprung von mindestens
- 2,0 m auf der Seite der Pultoberseite oder einseitig bei Flachdächern und
 - 1,0 m auf den verbleibenden Gebäudeseiten
- darf die maximal zulässige Wandhöhe bei
- Pultdächern an der Pultunterseite um maximal 2,0 m und an der Pultoberseite um maximal 3,0 m
 - Flachdächern um maximal 2,5 m
- überschritten werden.
- A2.2.5 Bei Gebäuden ab drei Wohneinheiten darf mit Gebäudeteilen, die in ihrer Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 6,0 m, betragen, die Wandhöhe bis zur festgesetzten Gebäudehöhe überschritten werden.
- A2.2.6 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A3 Bauweise

- A3.1 In der abweichenden Bauweise 1 (a1) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Hausgruppen darf mehr als 50 m betragen.
- A3.2 In der abweichenden Bauweise 2 (a2) darf an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.
- A3.3 Offene Bauweise: Siehe Planeintrag.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Flächen für Nebenanlagen

- A5.1 Nebengebäude sind wie folgt zulässig:
- ab 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - bis einschließlich 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

In der Baugebietsteilfläche WA5 sind Nebengebäude mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt zusätzlich innerhalb der „Fläche für Nebengebäude“ zulässig.

- A5.2 Die Gebäudehöhe von Nebengebäuden ist wie folgt zulässig:
- mit Flachdach maximal 3,0 m,
 - mit geneigtem Dach maximal 4,0 m.
- A5.3 Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A5.4 In der Baugebietsteilfläche WA6 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A6.1 Stellplätze und unterirdische Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A6.2 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind wie folgt zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und
 - bis zu 40 m² Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- A6.3 Garagen, die ihre Öffnung direkt zum Straßenraum haben, müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.
- A6.4 Sonstige Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- A7.1 Siehe Zeichnerischer Teil.

A8 Verkehrsflächen

A8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- A8.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.
- A8.1.2 Anpflanzfestsetzung:
In der „Planstraße 1“ wird empfohlen, mindestens vier mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- A8.1.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten.

A9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

- A9.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.
- A9.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

A10 Grünflächen

A10.1 Öffentliche Grünfläche: Eingrünung

A10.1.1 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

A10.1.2 Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Die Fläche „M01“ ist als Lebensraum für Eidechsen und Ödlandschrecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

A10.2 Private Grünfläche: Hausgarten

A10.2.1 Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen. Gebäude sind nicht zulässig.

A10.2.2 Erhalten von Bäumen: Auf der privaten Grünfläche: Hausgarten sind die bestehenden Bäume zu erhalten.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

A11.2 Eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist auf den Baugrundstücken nur in wasserdurchlässigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.

A11.3 In der Baugebietsteilfläche WA6 sind jeweils mindestens 5 Nistkästen für Haussperlinge und Mauersegler anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

A12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A12.1 Auf den Baugrundstücken der Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 wird empfohlen, je angefangene 600 m² Grundstücksfläche einen mittelgroßen, standortheimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A12.2 Auf Baugrundstücken mit ≤ 300 m² Grundstücksfläche wird empfohlen, stattdessen zwei standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- A12.3 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ sind mindestens einreihige Hecken aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.

A13 Immissionsschutz

A13.1 Grundrissorientierung (SM1)

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Flächen „SM1“ muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der Heiligenzeller Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen (sogenannte Eckwohnungen), bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass geringere Beurteilungspegel des Verkehrslärms vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können Fassaden mit nachgewiesenen Unterschreitungen der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

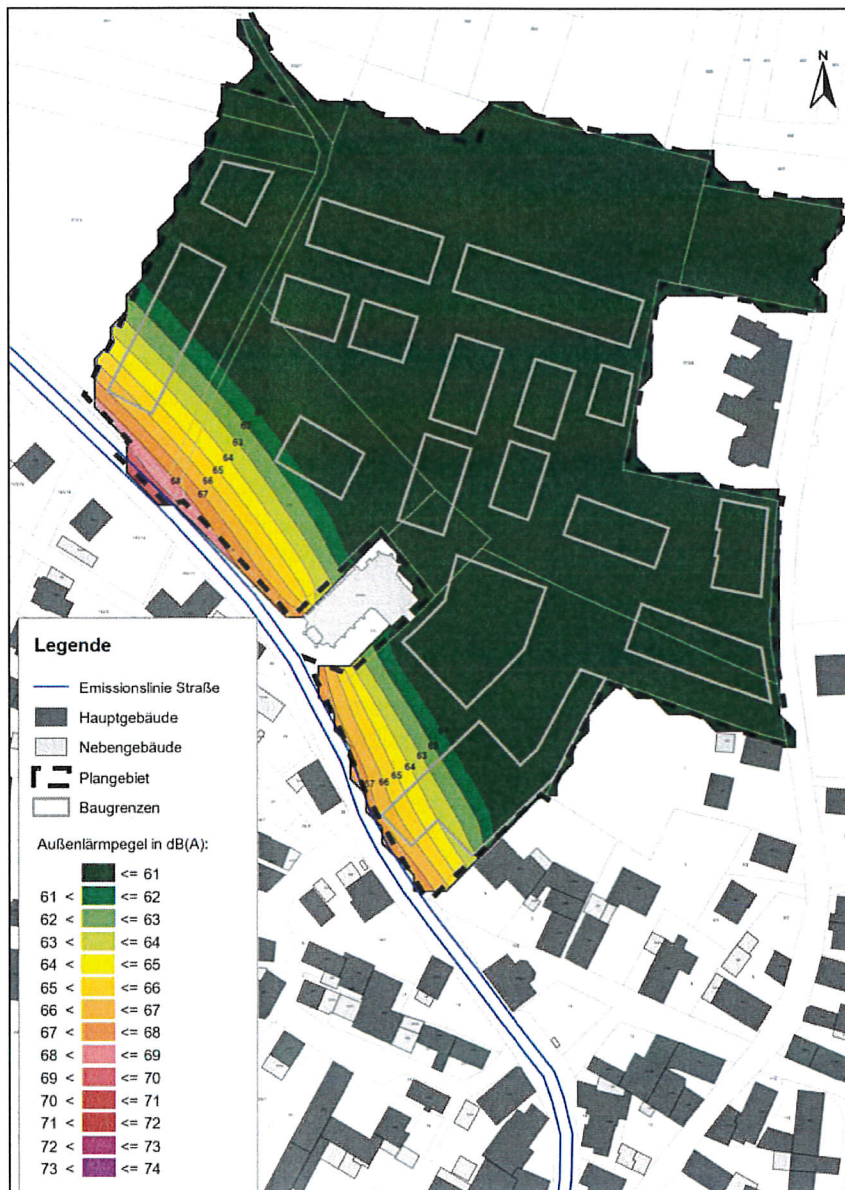
A13.2 Schalldämmung der Außenbauteile (SM2)

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausz. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 sind nachfolgend gekennzeichnet:



A13.3 Belüftung von Schlafräumen (SM3)

Auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen „SM3“ sind Schlafräume (auch Kinderzimmer), die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung a13.2 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

A14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

A14.1 Die Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von unterirdischen Versorgungsleitungen (Regenwasserkanal) zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Errichten von baulichen Anlagen und Anpflanzen von Bäumen ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 5 Grad sind zu begrünen (Substrathöhe mindestens 5 cm). Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 4 \text{ m}^2$) und nutzbare Freiflächen auf Dächern.

B1.1.2 Von den zwingenden Vorschriften zur Dachgestaltung in den Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass die nachfolgend Bauenden die Vorgaben des Erstbauenden im jeweiligen Baufenster in Bezug auf Dachform und Dachneigung aufnehmen. Es kann dann nach folgenden Vorgaben gebaut werden:

- Satteldach, versetztes Pultdach mit 5° bis 45° ,
- Pultdach mit 5° bis 20° ,
- Flachdach bis maximal 5° .

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Freiflächen

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

B3 Außenantennen

B3.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

B4 Anzahl der Stellplätze

B4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

B5 Höhenlage der Grundstücke

B5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Flucht der vorderen Baugrenze auf Straßenniveau aufzufüllen.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Westlich der Planstraße 1 wurden Auffüllungen angetroffen, welche eine starke organoleptische Auffälligkeit hinsichtlich PAKs (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) aufweisen. Ermittelt wurde, dass die Zuordnungswerte Z2 deutlich überschritten sind.

Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren soll in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, festgelegt werden, wie mit den belasteten Böden umgegangen wird.

Auflagen aus Sicht der Altlastenbearbeitung und zur Aushubentsorgung:

- Für die Flächen F1-F5 und F13-F16 (siehe Orientierende Untersuchung vom 10.05.2022) ist eine Beteiligung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Abzufahrende Überschussmassen sind entsprechend § 7 Abs. 2 KrWG und den nachfolgenden Auflagen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen:

- Der bei Baumaßnahmen innerhalb des Baugebiets „Am Kloster“ überschüssig anfallende Erdaushub darf ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen nur auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplangebiets verwertet werden.
- Eine anderweitige Verwertung/Entsorgung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- Im Baugebiet anfallendes Material aus dem Auffüllkörper, Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.

Allgemeine Auflagen zum Bodenschutz:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für

- Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsplangebietes anzufahrender Aushubmaterial externer Standorte darf keine anthropogen erhöhten Schadstoffgehalte / Kontaminationen aufweisen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu verhindern.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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.

C3 Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur

Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Nahwärmeversorgung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet über ein Nahwärmenetz mit Wärme zu versorgen. An dieses Nahwärmenetz sind in diesem Fall alle Gebäude anzuschließen.

C5 § 7a Gründungstiefe des Nachbarrechtsgesetzes

- (1) Darf nach den baurechtlichen Vorschriften auf benachbarten Grundstücken unmittelbar an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden, so kann der Eigentümer des Nachbargrundstücks vom Erstbauenden eine solche Ausführung der Gründung verlangen, dass bei der späteren Durchführung seines Bauvorhabens zusätzliche Baumaßnahmen vermieden werden.
- (2) Dem Erstbauenden sind die durch dieses Verlangen entstehenden Mehrkosten zu erstatten. Das Verlangen ist dem Erstbauenden vor Erteilung der Baugenehmigung mitzuteilen. Er kann unter Setzung einer angemessenen Frist einen Vorschuss oder eine Sicherheitsleistung verlangen. Wird ein ausreichender Vorschuss oder eine Sicherheitsleistung innerhalb der Frist nicht geleistet, so entfällt die Verpflichtung des Erstbauenden.
- (3) Wird die weitergehende Gründung zum Vorteil des Erstbauenden ganz oder teilweise ausgenutzt, so entfällt insoweit die Erstattungspflicht nach Absatz 2. Bereits erstattete Kosten können zurückverlangt werden.

C6 Bauschutzbereich Verkehrslandeplatz Lahr

Zum Einsatz kommende Kräne und Baugeräte, die eine Höhe von 49 m ü. G. überschreiten, sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Freiburg, Ref. 46.2 Luftverkehr und Luftsicherheit, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg, gesondert zur Prüfung vorzulegen.

Friesenheim, **09. Dez. 2022**

.....
Erik Weide
Bürgermeister



Lauf, 20.10.2022 Kr-don/la

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 11 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser