

**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Halde"
mit Örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Talheim, Landkreis Tuttlingen**

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe, Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Die jeweiligen Höhen der baulichen Anlagen (zulässige Wand- und Firsthöhe jeweils bezogen auf m ü.NN) ergeben sich aus den im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Maßen als Einschrieb in den jeweiligen Grundstücken.

2.2.2 Die Gebäudetiefe darf betragen

- bei Einzelhäusern max. 12,0 m
- bei Doppelhäusern max. 14,0 m

2.2.3 Gemessen wird

- die Wandhöhe (WH) am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut
- die Firsthöhe (FH) am obersten Dachabschluss ohne Aufbauten für regenerative Energien
- die Gebäudetiefe senkrecht zum Hauptfirst des Gebäudes

- 2.2.4 Die talseitige Wandhöhe darf dabei max. 6,5 m über Gelände betragen
- 2.2.5 Bei Gebäuden mit Pultdach wird die höhere Gebäudeseite als Firsthöhe betrachtet. Dabei darf die Firsthöhe max. 2,0 m über der festgesetzten Wandhöhe liegen.
- 2.2.6 Kommt eine andere Grundstücksaufteilung als die im Zeichn. Teil dargestellte zum Tragen, so werden die neuen bzw. geänderten Bezugshöhen (Wandhöhe, Firsthöhe) durch Interpolation der betreffenden Bezugshöhen ermittelt.
- 2.2.7 Bei Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften werden die Bezugshöhen (Wandhöhe, Firsthöhe) an der gemeinsamen Grundstücksgrenze herangezogen.
- 2.2.8 Bei Gebäuden mit Querhaus bzw. Widerkehr wird als Wandhöhe die am Hauptdach herangezogen.
- 2.2.9 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe der Bezugshöhen (Wandhöhe, Firsthöhe) sowie der jeweiligen Straßenhöhe in m ü.NN nachzuweisen.

3 Bauweise / Stellung der Gebäude

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

- 3.1 Im Planungsgebiet wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 In der Nutzungszone 1 sind nur Einzelhäuser,
in der Nutzungszone 2 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Die Firstrichtung ergibt sich aus der Darstellung im Zeichnerischen Teil.
Die Firstrichtung bezieht sich auf das Hauptdach des jeweiligen Gebäudes.
Geringfügige Abweichungen insbesondere aufgrund einer solaroptimierten Ausrichtung der Gebäude sind unter Beibehaltung der festgesetzten Wand- und Firsthöhe zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Im Planungsgebiet sind zulässig

- pro Einzelhaus max. 3 Wohnungen
- pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen

7 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.2 Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten.

7.3 Die Hinterkante der Garagen, Carports und Stellplätze darf die von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegende Baugrenze nicht überschreiten.

7.4 Vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Es kann ausnahmsweise ein geringerer Abstand von 2,50 m zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung der Verkehrsverhältnisse (Übersichtlichkeit) dadurch entsteht.

7.5 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Carports sowie bei paralleler Anordnung von Carports ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 Sichtfelder S 1

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freugehalten werden.

Bäume, Lichtmasten 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.

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der im zentralen Bereich des Planungsgebietes vorgesehenen öffentlichen Grünfläche ist ein Weg vorgesehen. Die Einzeichnung im "Zeichnerischen Teil" ist beispielhaft. Abweichungen sind möglich.

10 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 10.1 Stützmauern im Zusammenhang mit Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

11 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

11.1 Erhalt von standortgerechten Gehölzen/Einzelbäumen/§ 32 Biotopen

Der vorhandene Gehölzbestand (Feldhecken im Nordosten und Gehölzstrukturen im Südwesten (Böschung am Wirtschaftsweg) ist, soweit es sich um standortgerechte Bäume und Sträucher handelt, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen. Die Feldgehölze sind auf Dauer zu pflegen.

11.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Private Grundstücke)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den Grundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Sortierung 10/12 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen. Bei Abgang ist nachzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Standorte der Bäume sollen sich, soweit möglich, an der öffentlichen Straße bzw. an den äußeren Eingrünungsflächen orientieren, so dass eine lockere Bepflanzung des Straßenzuges bzw. der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze gegeben ist. Die Bäume sind, wie im Plan dargestellt, zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind möglich (bis zu maximal 5,0 m).

11.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Äußere Eingrünung“ (private Grundstücke)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nordwestliche Planungsgebietsgrenze ist mit einheimischen Laubbäumen der Sortierung 10/12 (Standorte siehe Plan) und einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Bäume sind, wie im Plan dargestellt, zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind möglich (bis zu maximal 5,0 m).

Ca. 70 % der Grundstückslänge sind in einer Breite von min. 3,00 – 5,00 m mit Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen.

Extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung bzw. Ersatzdüngung nur im Kronenbereich.

11.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „öffentliche Grünfläche / Grünschneise“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der geplanten "Grünschneise" ist ein Fußweg kombiniert mit einer Treppenanlage vorgesehen, der eine fußläufige Erschließung des Gebiets vom Eichenweg zum Haldenweg ermöglicht. Die Belagsflächen sind in die Seitenflächen (Versickerungsmulden) zu entwässern.

Die seitlichen Freiflächen sind zum einen mit einheimischen Laubbäumen der Sortierung 12/14 (ca. 20 Stck - Standorte siehe Plan) und einheimischen Sträuchern in lockeren Gruppen und Hecken zu ca. 50 % anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Bäume sind, wie im Plan dargestellt, zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind möglich (bis zu maximal 5,0 m).

Die restlichen Flächen (ca. 50 % der Fläche) sind als extensive Wiesenflächen anzulegen.

Extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung bzw. Ersatzdüngung nur im Kronenbereich.

11.5 Verkehrsgrünflächen - Öffentliches Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Verkehrsgrünflächen an der Südgrenze des künftigen Baugebiets sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und Bäumen gemäß der Artenliste zu bepflanzen und zu pflegen, hierbei ist auf die Sichtdreiecke zu achten. Der vorhandene Gehölzbestand im westlichen Bereich (ca. 50 % der Fläche) ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze/Bäume zu ersetzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Mahd ab 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Im Planungsgebiet sind im Bereich der privaten Grundstücke entsprechend der Darstellung im "Zeichnerischen Teil" Leitungsrechte Ir 1 – Ir 4 (Entwässerung) zugunsten der Gemeinde Talheim sowie für

- bei Ir 1 –3 der nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke
- bei Ir 4 der nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke

ausgewiesen. Die betreffenden Flächen sind von jeglicher dauerhafter Bebauung und Begrünung freizuhalten.

13 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 8a BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung Ziff. 9.5 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 9.2 bis 9.4 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Entsprechend der Gemeindegatsatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Es verbleibt nach den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes noch ein Ausgleichsdefizit von ca. 140.822,50 Werteeinheiten (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter sollen außerhalb des Planungsgebietes die Ausgleichsmaßnahmen A bis C auf den Flurstücken Nr. 289, 294, 1.033, 1.036, 1.037, 1.042, 1.043, 1.044 und 1.046 durchgeführt werden (Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan "Halde" – Punkt 4.4).

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen **außerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Entsprechend der Gemeindegatsatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie vergleichbare Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Die entsprechend (*) gekennzeichneten Pflanzen sind gemäß Liste GUV-Si 8018 giftig.

Heimische Bäume

Großkronige Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ¹
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Mittelgroße bis kleinkronige Bäume

Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Eberesche *	<i>Sorbus aucuparia</i> *
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Stechpalme *	<i>Ilex aquifolium</i> *
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

Heimische Sträucher

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum *	<i>Frangula alnus</i> *
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Pfaffenhütchen *	<i>Euonymus europaeus</i> *
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball *	<i>Viburnum lantana</i> *

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

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

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

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

Kirschsorten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Dachgestaltung**

1.1 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan für das Allgemeine Wohngebiet mit 15 - 45° festgesetzt.

Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 40°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied aufweisen.

1.2 Es sind alle Dachformen zulässig.

1.3 Die Länge der Dachgauben darf insgesamt nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Eine Breite eines Querhauses bzw. einer Widerkehr darf max. 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

1.4 Der Dachansatz der Dachgauben muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptfirstes liegen.

1.5 Für die Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune bis braune sowie graue, anthrazitfarbene und schwarze Farbtöne zulässig.

Die Verwendung von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen davon sind engobierte Dachsteine und Aufbauten zur Energie- bzw. Wärmegewinnung.

2 Stellplatzverpflichtung

2.1 Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze bzw. Garagen erforderlich, wobei Bruchteile von Stellplätzen jeweils auf volle Stellplätze aufzurunden sind. Die erforderlichen Garagen, Carports bzw. Stellplätze sind auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

2.2 Beträgt die Vorfläche vor Garagen und Carports mind. 5,0 m, so kann sie als notwendiger Stellplatz betrachtet werden.

3 Einfriedigungen

- 3.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe über die Straßenbegrenzung und mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m verwendet werden.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 4.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster und Verbundsteinpflaster in Sand verlegt) auszubilden.

5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 5.1 Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen im Plangebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln und zurückzuhalten. Alle abflusswirksamen Flächen auf den Grundstücken sind an die Rückhaltung anzuschließen. Die Rückhaltung ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs für Niederschlagsereignisse mit 3-jähriger Kehrzeit zu dimensionieren.

Ohne besonderen Nachweis ist in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche folgendes bewirtschaftbares Rückhaltevolumen in Form von Zisternen zur Verfügung zu stellen: pro angefangene 100 m² versiegelte Fläche 2,4 m³

Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf in den Kanal zu versehen.

Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d.h. der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt – je Grundstück max. 0,3 l/s.

- 5.2 Zu den versiegelten Flächen zählen neben den Haupt- und Nebengebäuden auch alle sonstigen versiegelten Flächen wie Garagenvorflächen, Zufahrten, Hofflächen, Lagerflächen sowie Balkon- bzw. Terrassenflächen.

Ausgenommen sind Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen oder Pflasterungen mit entsprechend großen Fugen (mind. 1 cm).

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Tuttlingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

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.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswegen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Tuttlingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg

- 2.1 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das RP Freiburg, Ref. Denkmalpflege und Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

3 Hinweis zur Gründung der Gebäude

- 3.1 (aus dem Gutachten des Instituts für Materialprüfung Schellenberg, Rottweil vom 22.11.1995)

Aufgrund der Baugrunderkundung kann davon ausgegangen werden, dass sich das Gründungsniveau der meisten geplanten Einfamilienhäuser in der steifen Decklehmschichten oder im Übergangsbereich zu den Braunjurasschichten befindet.

Als Richtwert für die zulässige Bodenpressung kann derzeit ohne zusätzlichen Wassereinfluss mit einem Wert von 170 kN/m² bei einer Gründung auf Streifen- und Einzelfundamenten gerechnet werden. Da Kriechbewegungen des Hangs aufgrund der morphologischen Gegebenheiten nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude als biegesteifen Kasten in Stahlbetonbauweise herzustellen.

Das Aushubmaterial ist bei sorgfältigem Schutz vor Witterungseinflüssen gut verdichtbar und als Verfüllmaterial des Arbeitsraumes geeignet. Ebenso sind während der Bauphase die Baugrubenwände mit Folien vor Witterungseinflüssen zu schützen.

4 Hinweis zur Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Sofern die Oberkante des Kellerfußbodens 2,50 m oder weniger unter dem für das jeweilige Grundstück angegebenen Straßenbezugspunkt (SB) liegt, so kann das Untergeschoss i.d.R. im Freispiegelgefälle an die Kanalisation angeschlossen werden. Dabei müssen die DIN 1986, die EN 752 und EN 12056 sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Talheim berücksichtigt werden.

Im Einzelfall ist die Höhenlage des Gebäudes im Bezug zur gebauten Entwässerungsanlage zu prüfen.

5 Hinweis zur Lage bzw. Höhenlage der Zisternen

- 5.1 Sofern die Zisternen zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche mit dem Schachtdeckel auf Ebene der angrenzenden Straße liegen und der Überlauf bzw. die Entwässerung 1,00 m oder weniger unterhalb des Schachtdeckels der Zisterne liegt, so kann die Zisterne i.d.R. im Freispiegelgefälle an die Kanalisation angeschlossen werden. Dabei müssen die DIN 1986, die EN 752 und EN 12056 sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Talheim berücksichtigt werden.
Im Einzelfall ist die Höhenlage der Zisterne im Bezug zur gebauten Entwässerungsanlage zu prüfen.

Freiburg, den 10.04.2006 LIF/HOF
geändert 01.06.2006
12.12.2006
20.03.2007

Talheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Hall, Bürgermeister