

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LB0

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

"LOHWEG"

GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2081) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.6.04 (BGBl. I S. 1359)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO-)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25.3.02 (BGBl. I S. 1193)
- **Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO)** in der Fass. v. 8.8.95 (GBl. S. 617), zul. geändert durch Gesetz vom 19.12.00 (GBl. S. 760)
- **Naturschutzgesetz Baden- Württemberg (NatschG)** in der Fass. vom 29.3.95 (GBl. S. 85) zuletzt geändert durch Gesetze vom 19.11.02 (GBl. S. 424+ 428)
- **Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG)** in der Fassung vom 1.1.1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.11.02 (GBl. S. 428, ber. S. 531)
- **Gemeindeordnung Baden- Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz v. 28.5.03 (GBl. S. 271)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher bestehenden Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird- gem. § 4 BauNVO- als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4, B) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Nutzungsschabloneneinträge im Plan maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die nur im Rahmen der als "überbaubar" ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.
- 2.2 Auf der Grundlage von § 9,1),6. BauGB wird festgesetzt, daß Wohngebäude max. 2 Wohnungen enthalten dürfen.

- 2.3 Gem. § 18, 1) BauGB, bzw. § 74,1),1. LBO werden für die Errichtung von Hauptgebäuden untenstehende Höhenbegrenzungen festgesetzt:

An den Traufseiten der Gebäude dürfen folgende Höhen, gemessen von der durch Planeintrag, bzw. gem. § 1,4. vorliegender Textlicher Festsetzungen festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), bis zum Schnitt der Wandaußenseite mit der Dachhautoberkante= Wandhöhe, bzw. zwischen vorgenanntem unterem Meßpunkt und dem Dachfirst= Firsthöhe, nicht überschritten werden:

* Wandhöhe= 4,00 m; Firsthöhe= 9,00 m

Auf die Schemaschnitt- Erläuterungen im Plan wird verwiesen.

3. Bauweise

- 3.1 Die festgesetzten Bauweisen sind aus dem Plan, bzw. den Zeichenerklärungen ersichtlich. Ergänzend werden folgende Bestimmungen getroffen:

3.1.1 Teilgebiete 1 und 1a= „offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“.

3.1.2 In den Teilgebieten 2 sind die hier festgesetzten Doppelhäuser im Grenzanbau an die im Plan eingetragene Baulinie zu errichten. Die Grenzwall ist als Brandwall auszubilden; sie ist mindestens 2,5 m (= potenzielle Kellersohle) unter die gem. § 1, 4.1 vorliegender Textl. Festsetzungen festgesetzte EFH des benachbarten Doppelhausgrundstückes zu gründen.

3.1.3 Teilgebiete 3: Als „abweichende Bauweise“ wird hier Grenzanbau an die nordöstliche Grundstücksgrenze, bzw. die hier im Plan eingetragene Baulinie, festgesetzt; in den gegen die Brandwall des gleichfalls im Grenzanbau zu errichtenden Nachbargebäudes gerichteten Abstandsflächen, ist auf den hier gem. § 6 LBO zulässigen Garagen die Errichtung von Dachterrassen zugelassen. Im Teilgebiet 3a ist alternativ auch die Errichtung eines Einzelhauses zugelassen; auf die ergänzende Festsetzung einer Baulinie an der anzubauenden Grundstücksgrenze wurde deshalb hier verzichtet.

4. Höhenlage und Stellung der baulichen Anlagen

- 4.1 Abweichungen von den im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH= Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (unterst. Vollgeschoß)) sind grundsätzlich nur nach unten- bei entsprechender Berücksichtigung der jeweils gegebenen Kanaleinleitungshöhe- zugelassen. Überschreitungen sind nur in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde erlaubt.

- In diesem Zusammenhang wird ergänzend auf die voranstehend gem. § 1.2.3. vorliegender Textlicher Festsetzungen festgesetzten Obergrenzen für Wand- und Firsthöhen hingewiesen.

nur bei Überschreitung der EPA, NICHT UNTERSCHREITUNG
- 4.2 Die Firstrichtungen der Gebäude müssen parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen. Die Richtungen der Gebäudeseiten sind parallel oder rechtwinklig zu den Richtungspfeilen zu führen. Abweichungen bis zu 5° beidseits der vorgegebenen Ausrichtungen, sowie Richtungsänderungen bei kleineren Gebäudeteilen, wie z.B. Erkern bis zu max. 3 m Seitenlänge, Balkonen, Vordächern, o.ä., sind zulässig.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen i.S. von § 14 BaunVO sind auch außerhalb der Bauflächen, nicht jedoch innerhalb der im Plan eingetragenen, privaten Pflanzgebotsstreifen zugelassen.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 6.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind von den jeweiligen Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden. Die Nutzung der Böschungen, bzw. deren Ersatz durch eine an der Grenze max. 1,0 m hohe Stützwand (Material: Naturstein, bzw. Natursteinverblendung) bleibt dem Eigentümer freigestellt.
- 6.2 Ab- oder Aufböschungen von oder zu den Grundstücksgrenzen (gilt auch für auf Stützmauern aufgesetzte Böschungen) dürfen kein steileres Böschungsverhältnis als $b/h = 2/1$ erhalten; Stützmauern zur Abfangung von Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen an den Grundstücksgrenzen eine Höhendifferenz von max. 1,0 m zum natürlichen Gelände, bzw. zur öffentlichen Fläche aufweisen. Größere Stützmauerhöhen sind bei entspr. Rücknahme von den Grundstücksgrenzen im Verhältnis $b/h = 2/1$ zugelassen (Beisp.: Bei Grenzurücknahme um 1,5 m, max. Stützmauerhöhe = $1 + 1,5/2 = 1,75$ m über, bzw. unter natürlicher Geländehöhe an der Grenze).
- 6.3 Mit Stützmauern und Abgrabungen ist ein Abstand von mindestens 1 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten. Zum Schutz vor Oberflächenwasserzuflüssen sind bei den am Südrand des Baugebietes (zwischen Flst.Nr. 264/41 und dem Wirtschaftsweg Flst.Nr. 4455) liegenden Baugrundstücken- im Bereich des an die Landwirtschaftsgrundstücke Flst.Nrn. 4476 und 4476/1 angrenzenden Pflanzgebotstreifens- grenzparallele Aufschüttungen im Böschungsverhältnis $b/h = \max. 2/1$ mit einer Mindestscheitelhöhe von 30 cm über der jeweiligen Geländehöhe an der Grundstücksgrenze vorzunehmen.

7. Garagen, Stellplätze u. Grundstückszufahrten

- 7.1 Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses wird festgesetzt, daß private und öffentliche Stellplätze, sowie Garagenvorplätze- und Zufahrten, nur auf wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasensteine, Schotterrasen, o.ä.) erstellt werden dürfen. Der für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche vorgesehene Bereich ist jedoch mit einem dichten Belag zu versehen und über die Ortskanalisation in die Kläranlage zu entwässern.
- 7.2 Wird auf einem Baugrundstück mehr als 1 Garage errichtet, so sind weitere Garagen nur in unmittelbarem Anschluß an die Erstgarage zugelassen.
- 7.3 Private Stellplätze im seitlichen Grenzbereich (3m- Streifen längs der seittl. Grundst.grenzen) sind mit Pergolen oder Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.
- 7.4 Garagen und Stellplätze dürfen nur in einem (von der öffentlichen Verkehrsfläche her gemessen) 14 m tiefen Streifen, oder innerhalb der Bauflächen, errichtet werden. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentl. Verkehrsfläche auszubilden.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.0 Pflanzenauswahl

Die der Verwirklichung der u.a. Pflanzfestsetzungen zugrundezulegenden Pflanzenarten- und Größen sind im Einzelnen dem den BBPL- Unterlagen als Anlage 3b beigefügten GRÜNORDNUNGSPLAN zu entnehmen. Grundsätzlich sind jedoch folgende Mindestanforderungen an Pflanzengröße- und Qualität zu erfüllen:

- *Einzelbäume: Stammumf. min. 14- 16 cm (gemess. in 1 m Stammhöhe)
- *Obsthochstämme: Stammumf. min 8- 10 cm (gemess. in 1 m Stammhöhe)
- *Strauchgehölze: Qualität= Str. 2xv oB 60- 100 cm, Pflanzabstand 1x1 m

8.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen (öff. Pflanzgebote)

- 8.1.1 Im öffentlichen Verkehrsraum sind an den im Plan angegebenen Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und durch entsprechend geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und sonstige Beschädigungen zu sichern. Die Pflanzflächen müssen jeweils mindestens 3 qm groß sein; Pflanzstreifen müssen mindestens 1,5 m breit sein. Die Bereiche sind als extensiv zu pflegende Grünflächen auszubilden und mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.

- 8.1.2 Entsprechend Standortvorgabe lt. Plan, sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche/ Kinderspielfeld hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die nicht durch Spielgeräte, Spielflächen oder Sitz- und Verkehrsbereiche belegten Flächen sind mit einheimischen Laubsträuchern locker einzugrünen und flächig mit o.a. Gräser-Kräuter- Mischung einzusäen.

8.2 Festsetzung für private Grundstücksflächen (private Pflanzgebote)

- 8.2.1 Zur Ergänzung der oben beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Bereich, wird auf den an die freie Landschaft angrenzenden Randbaugrundstücken ein privater Pflanzgebotsstreifen festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe (60- 100cm, 2 x v. o.B., 1 Strauch/ qm) dicht einzupflanzen; zusätzlich sind hier mindestens 2 hochstämmige Laubbäume/ Baugrundstück (bei über Eck verlauf. Pflanzgebotsstreifen= min 3 Laubbäume) zu pflanzen; in diesen Bereichen vorhandene und zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
- 8.2.2 In den Vorgartenbereichen (gegen öff. Verkehrsfläche gerichtete Zugangsseiten) ist pro Baugrundstück min. 1 hochstämmiger Laubbaum/ Grundstücksseite (d.h. bei Eckgrundstücken= insg. 2 Bäume) entspr. den Standortempfehlungen lt. Plan zu pflanzen. In diesen Bereichen vorhandene und weiter erhaltene Bäume werden angerechnet.
- 8.2.3 Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind- unter Berücksichtigung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen- gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 8.2.4 Der Anteil gärtnerisch anzulegender und mit Gehölzen dauerhaft zu bepfanzender und zu pflegenden Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muß mindestens 70% betragen.
- Je angefangene 50 qm überbauter Fläche ist min. 1 Laubbaum II. Ordnung oder 1 Obsthochstamm zu pflanzen; gem. 8.2.1+ 8.2.2 zu pflanzende , bzw. gem. 8.2.1 und 8.2.7 Planeintrag zu erhaltende Bäume, werden auf die geforderte Baumgesamtzahl angerechnet.
- 8.2.5 Bis zu 15° geneigte Dachflächen aller nicht ins Hauptgebäudedach eingebundener Nebengebäude u. Garagen müssen begrünt werden (Höhe des Pflanzsubstrates= mindestens 6 cm).
- 8.2.6 Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen, die im Eigentum der Gemeinde liegen, werden als „PRIVATE GRÜNFLÄCHE- OBSTBAUMWIESEN/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier sind in mindestens der im Plan angegebenen Zahl , Obsthochstämme in der gem. 8.2.1 beschriebenen Qualität und Größe, bzw. der im Grünordnungsplan (GOP) beschriebenen Zusatzanforderungen, anzupflanzen; weiterhin ist hier der im Plan dargestellte, bzw. unter 9.2 beschriebene Entwässerungsgraben (Pflanzmaßnahmen+ Querschnittsausarbeitung gem. GOP) anzulegen.
- 8.2.7 Die im Plan besonders gekennzeichneten Baumbestände sind zu erhalten. Außerdem müssen auch alle anderen bestehenden Laubbäume erhalten werden, soweit sie nicht durch Überbauungen, Verkehrs- oder Terrassenflächen, oder planerisch begründete Geländeänderungen in Anspruch genommen werden. Altersbedingte oder sonstige Ausfälle sind unverzüglich in der nächsten Pflanzperiode mit der Gehölzart zu ersetzen, die ausfiel.
- 8.2.8 Den Bauanträgen sind prüffähige Freiraumplanungen beizufügen, worin die geforderten Pflanzmaßnahmen und die anzulegenden Grünflächen, die befestigten Flächen (mit Ang. von Art und Material), die geplanten Stellplätze, und die gem. 8.2.7 zur Erhaltung vorgesehenen Bäume verbindlich dargestellt und beschrieben werden.

8.3 Ausführungszeitraum der Pflanzmaßnahmen

Die Erfüllung der Pflanzgebote gem. 8.1+ 8.2 muß spätestens 2 Pflanzperioden nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten (bei 8.1+ 8.2.6), bzw. (bei plangerechter Nutzung der Baugrundstücke) der Rohbauarbeiten (bei 8.2.1- 8.2.5) abgeschlossen sein.

8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 8.4.1 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den im Bebauungsplangebiet liegenden Baugrundstücken zugeordnet.
- 8.4.2 Die Gemeinde verpflichtet sich- ergänzend zu den sich aus den vorbeschriebenen Pflanzgeboten abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen auf im BBPL hierfür festgesetzten Flächen- auf den von ihr zusätzlich gem. § 1a, 3) BauGB bereitzustellenden Flächen (detaillierte Auflistung und Maßnahmenbeschreibung s. *Grünordnungsplan= Anlage 3 b*), die außerhalb des BBPL- Geltungsbereiches liegen, die im Grünordnungsplan im Einzelnen näher beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen; im Einzelnen handelt es sich dabei um folgendes im Eigentum der Gemeinde befindliche, derzeit ackerbaulich genutzte Grundstück:

Parzelle Flst.Nr. 4981 mit 3175 qm Gesamtfläche

9. Beseitigung und Ableitung von Dachflächenniederschlagswasser

- 9.1 Im Bereich der an die Stichstraße 1 angrenzenden Baugrundstücke sind die Dachentwässerungen und die Schmutzwässer an den in der Stichstraße 1 einzulegenden Mischkanal anzuschließen. Bei sämtlichen restlichen Baugrundstücken sind die Dachentwässerungen an den zugeordneten Niederschlagswassertrennkanal und die Schmutzwässer an den zugeordneten Schmutzwasserkanal anzuschließen. Bezüglich möglicher grundstücksbezogener Versickerungen wird auf § III, 5. der Textl. Festsetzungen (Kap. Hinweise) verwiesen.
- 9.2 Innerhalb der „Privaten Grünflächen- Obstbauwiesen“ ist gem. Planeintrag ein Entwässerungsgraben zur Aufnahme und Weiterleitung der im Trennkanal gefassten Dachflächenwässer, bzw. der aus dem bestehenden Wegseitengraben aufzunehmenden Oberflächenwässer anzulegen. Gem. § 9,1),21. BauGB wird auf der entspr. Fläche ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachform- und Dachausbildung

- 1.1 Sämtliche Gebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen; dies gilt nicht für im OG als Terrassen genutzte Anbauten mit nicht mehr als 20 qm nicht vom Hauptgebäudedach überdeckter Freifläche, sowie für bepflanzte Dachflächen. Bei Garagen und Nebengebäuden i.S. von § 14 BauNVO beträgt, sofern keine Dachbegrünung gem. § 8.2.5 der Planungsrechtl. Vorschriften vorgenommen wird, bzw. sofern diese nicht gem. § 1,3.1.3 als Dachterrassen ausgebildet werden dürfen, eine Mindestdachneigung 15°. Ergänzend werden die unten beschriebenen Festsetzungen getroffen:
- 1.2 Hauptgebäudedächer sind grundsätzlich als symmetrische Satteldächer auszubilden. Als abweichende Dachabschlüsse sind gegeneinander versetzte, gegenläufige Pultdachflächen in max. der lt. Plan erlaubten Dachneigung zugelassen (dabei darf der Abstand der beiden Dachflächen am First höchstens 1,25 m betragen).
- 1.3 Dachaufbauten (Dachgauben, überdachte Dacheinschnitte, Dacherker= in Außenwandebene liegende Dachgauben, Zwerchhäuser= nicht bis zur Geländeoberfläche heruntergeführte Zwerchgiebel, u.ä.), sowie Dacheinschnitte sind nur bei Hauptgebäuden und nur unter folgenden Bedingungen zugelassen:

Mindestabstände von Giebel, First (in Dachschräge gemessen) und Nachbarbauteil, bzw. u.a. Nebengiebel= 1,0 m. Maximale Einzelbreite= 3,0 m; Gesamtbreite= max. ½ der zuzurechnenden, nicht durch Nebengiebel (gem. 1.4) belegten traufseitigen Wandlänge.

- 1.4 **Nebengiebel:** Nur bei freistehendem Hauptgebäuden ist jeweils an einer Gebäudelängsseite 1 senkrecht zum Hauptfirst geführter Nebengiebel unter folgenden Einschränkungen zugelassen:
- * Nebengiebelbreite = max. 1/2 Hauptgebäudewandlänge, höchstens jedoch 6,0 m.
 - * Der Nebengiebel darf max. 6 m vor die Hauptgebäudelängsfront vortreten.
- 1.5 Dacheindeckungen geneigter Dächer sind mit Eindeckungsmaterialien im Farbbereich ziegelrot bis rotbraun, sowie in Grautönen auszuführen. Darüber hinaus sind- bei Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigungen- auch bepflanzte Dächer zugelassen.

2. Fassadenmaterialien- und Gestaltung

- 2.1 Unzulässige Fassadenoberflächen- u. Materialien sind: Verkleidungen mit Zement- oder Naturschindeln, mit Platten oder Lamellen aus Kunststoff oder Metall, mit polierten oder glänzenden Oberflächen (z.B. Glas, Keramik, geschliffene Werk- oder Kunststeine, u.ä.).
- 2.2 Grelle Fassadenanstriche (z.B. Signalfarben, wie signalorange, signalrot, signalblau, signalgrün, signalviolett, usw.) sind ausgeschlossen. Bei Sockelbereichen sind dunklere Anstriche zugelassen.
- 2.3 Sichtbar bleibende Grenzwände müssen den anderen angrenzenden Fassadenteilen in Material und Farbton entsprechen.

3. Einfriedigungen

- 3.1 Gegen öffentliche Flächen dürfen tote Einfriedigungen (Metall- oder Holzzäune, Mauern, o.ä.) , sowie Schnitthecken max. 1,0 m hoch sein. Bei einer Rücknahme um min 1 m von der Grundstücksgrenze ist eine Erhöhung der dann aber vorzupflanzenden Einfriedigungen auf maximal 1,6 m zugelassen.
- 3.2 Im Bereich der im Plan eingetragenen privaten Pflanzgebotstreifen sind Einfriedigungen nur als zwischen der Pflanzung geführte Maschendrahtzäune mit einer Maximalhöhe von 90 cm erlaubt; bezüglich der mit Einfriedigungen und Pflanzungen gegen landwirtschaftliche Flächen einzuhaltenden Abstände wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) verwiesen.

4. Leitungsführungen

Sämtliche Stromleitungen im Wohnbaugebiet sind zu verkabeln; bezüglich der Führungsart von Telekommunikationsleitungen wird im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem gewählten Leitungsbetreiber entschieden. Unterirdische Leitungsquerungen vorhandener oder geplanter Pflanzflächen müssen im Winkel von 75- 90° zu diesen verlaufen.

5. Stellplatzverpflichtung (Mindestanford. an KFZ- Stellplatzzahl)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37,1) LBO) wird- gem. § 74,2),2. LBO- auf 2 Stellplätze/ Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Bei Bauarbeiten zutage kommende archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, die Funde soweit als möglich unverändert zu belassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen wird verwiesen.

2. Schutz bestehender Kabelanlagen

Vor Beginn von Grab - und Bauarbeiten ist beim zuständigen Energieversorgungsunternehmen, bzw. dem zuständigen Leitungsbetreiber für Fernmelde- oder Antennenleitungen, zu erfragen, ob bestehende Leitungen von den beabsichtigten Arbeiten berührt werden. In einem solchen Fall sind die jeweiligen Kabelschutzanweisungen genau zu beachten und sind die bauausführenden Firmen auf diese durch den jeweiligen Bauherrn aufmerksam zu machen.

3. Geologische Struktur, Versickerungsverhältnisse und daraus abgeleitetes Entwässerungssystem

Aus der Bebauung des westlich angrenzenden Baugebietes „Lohweg- Steig“ sind bezüglich des Auftretens von Schicht- oder Grundwasser, bzw. problematischer Gründungsverhältnisse, keine negativen Erfahrungen bekannt geworden.

Da aber- nach Auskunft der Gemeinde- mit einer dem Gewerbegebiet „Breitloh- West“ vergleichbaren geologischen Struktur gerechnet werden kann, wird aus dem für dieses Gebiet vorliegenden Gutachten (Unters.bericht Nr. 1701 v. 2.5.00/ Büro f. Ingenieurgeologie J. Schmitt, Vaihingen/ Enz- Roßwag) abgeleitet, dass auch in vorliegendem Baugebiet keine durchgängig geeigneten Bedingungen für eine zwingende dezentrale Versickerung der Regenwässer vorliegen.

Aus diesem Grunde wird ein sogenanntes „modifiziertes Mischsystem“ zur Gebietsentwässerung gewählt: Dabei werden nur die häuslichen Schmutzwässer (der Anschluß von Drainagen ist nicht zugelassen) und die Oberflächenwässer der Straßen und Wege (Lage in Wasserschutzgeb. Zone IIIa) in einem Mischkanal gefasst und der Kläranlage zugeleitet.

Die Dachflächenwässer werden gesondert in einem Trennkanal erfaßt, der in einen auf Flst.Nr. 4441 vorgesehenen, offenen Graben eingeleitet wird: Bei einer Länge von ca 170 m ist die Querschnittsbildung des Grabens- in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde- so zu wählen, dass ein Rückhalte- und Versickerungsvolumen von insgesamt ca 140 cbm zur Zwischenspeicherung und gedrosselten Weiterleitung der Regenwässer geschaffen wird. Diese erfolgt dann ab dem Grabenende über einen in den Feldweg 4437, bzw. den Lohweg einzulegenden Kanal zum Friedhofsgebäudevorplatz und weiter zum Heuweg. Im weiteren Verlauf wird wieder ein offenes Grabensystem oder ein Regenkanal die Weiterleitung zum Grenzbach übernehmen.

4. Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Eine dauernde Grundwasserableitung (Drainage) ist unzulässig. Binden Bauteile ständig ins Grundwasser ein, so sind sie als wasserdichte Wanne auszubilden.

Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist dies dem LRA Enzkreis –Untere Wasserbehörde- gem. § 37,4) WG anzuzeigen; die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5. Empfehlungen zur grundstücksbezogenen Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung der Kläranlage und der Vorfluter, sowie zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate, wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen, bzw. in geeigneten Sammelanlagen (z.B. Verdunstungsmulden, bzw. ober- oder unterirdische Speicherbehälter (Zisternen)) zur späteren Verwertung (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) zurückzuhalten. Brauchwasseranlagen, in denen das Niederschlagswasser neben der Gartenbewässerung auch zu anderen Zwecken genutzt wird, sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, daß das o.a. geologisch- hydrologische Gutachten für das Baugebiet „Breitloh- West“ nur z.T. geeignete bis beschränkt geeignete Versickerungsbedingungen aufgezeigt hat.

6. Anforderungen aufgrund wasserrechtlicher Schutzvorschriften

Das Baugebiet liegt in der WEITEREN SCHUTZZONE (ZONE IIIa) des Wasserschutzbereiches „Lerchenhof“ des Zweckverbandes „Wasserversorgung Frielzheim- Wimsheim“.

Auf die nach der „Rechtsverordnung des LRA Enzkreis vom 15.9.1994“ zu beachtenden Beschränkungen wird hingewiesen.

7. Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das LRA Enzkreis- Umweltschutzamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönsheim
in Zusammenarbeit mit
Landsch.arch. Dipl.Ing. (FH) Th. Dörr, Hainfeld

/ Stand: 5. April 2005

Ausgefertigt:

Wimsheim, den - 5. April 2005
Bürgermeister:
Müller

