Stand: **25.02.2019** **Anlage Nr. 3**

Fassung: **Entwurf zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Gemeinde Berghaupten
Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schloßbünd (2. Teil), 1. Änderung“

Begründung

Gelb markierte Textstellen sind Änderungen gegenüber der Offenlage

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2018-311

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 3

1. EINLEITUNG 3
   1.1 Anlass der Aufstellung 3
   1.2 Art des Bebauungsplans 3
   1.3 Verfahrensart 3
   1.4 Aufstellungsverfahren 4
2. ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG 5
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit 5
   2.2 Artenschutz 5
   2.3 Hochwasserschutz 5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 7
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich 7
   3.2 Ausgangsituation 8
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN 10
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 10
   4.2 Raumordnung 10
   4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11

TEIL B PLANUNGSBERICHT 12

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 12
   5.1 Bebauung 12
   5.2 Maß der baulichen Nutzung 12
   5.3 Bauweise 13
   5.4 Überbaubare Grundstücksflächen 13
   5.5 Höchstzahl der Wohnungen 13
   5.6 Stellung der baulichen Anlagen 13
   5.7 Verkehr 14
   5.8 Technische Infrastruktur 14
   5.9 Schutz, Pflege und Entwicklung 14
   5.10 Immissionsschutz 15
   5.11 Umweltbelange 16
   5.12 Hochwasserschutzmaßnahmen 18
6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT 19
   6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 19
   6.2 Einfriedungen – Abfallbehälter 20
7. AUSWIRKUNGEN 20
   7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 20
   7.2 Verkehr 20
   7.3 Ver- und Entsorgung 20
   7.4 Natur | Landschaft | Umwelt 21
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 21
   8.1 Bodenordnung 21
   8.2 Entschädigungen 21
   8.3 Erschließung 21
   8.4 Kosten und Finanzierung 21
9. FLÄCHENBILANZ 21
10. RECHTSGRUNDLAGEN 22

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Berghaupten beabsichtigt die Änderung der Nutzungsschablone und Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 957 im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schloßbünd (2. Teil)“ aus dem Jahre 1992.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden die Öffentlichkeit und Behörden in das Verfahren eingebunden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird der qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB geändert. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

1. **Maßnahme der Innenentwicklung?**
   Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an drei Seiten (Süden, Westen und Norden) von bestehender Bebauung umgeben.

2. **Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m²?**
   Nettobauland WA 714 m² x Grundflächenzahl 0,1 = **71,4 m²**
   Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

3. **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**
   Es ist keine Änderung der Nutzungsart vorgesehen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt bestehen. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

4. **Beeinträchtigung FFH- oder Vogelschutzgebiet?**
   Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

5. Störfallbetriebe

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 03.12.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schloßbünd (2. Teil), 1. Änderung“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.11.2018 wurde vom 17.12.2018 bis zum 31.01.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 07.12.2018 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.11.2018 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.02.2019 wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom ..... bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum erneuten Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.02.2019 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan „Schloßbünd (2. Teil)“ ist seit 1992 rechtskräftig. Mit ihm wurde eine Erweiterung der Ortsmitte realisiert und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Für das Grundstück Flst.Nr. 957 an der Goethestraße bestehen inzwischen Entwicklungsziele, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

Konkreter Anlass der Änderung der Festsetzungen und Nutzungsschablone für das noch immer unbebaute Grundstück Flst.Nr. 957. Im Laufe der Zeit haben sich die Wohnansprüche und Bedürfnisse geändert, die eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig machen. Auch für die umliegenden Wohnbaugrundstücke wurden in der Vergangenheit viele Ausnahmen zugelassen, die im vorliegenden Bebauungsplan mit einfließen.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Mit der Überbauung der Fläche geht auch eine Beeinträchtigung von Lebensräumen für die vorhandenen Tiere im Plangebiet einher. Die geplante Maßnahme hat jedoch nach Angabe des Landratsamtes Ortenaukreis, keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Fauna, d.h. es sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.
Durch die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans wird kein neues Baugebiet errichtet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ50), bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem 50- und 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ50/100).

Bauliche Anlagen sollen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen (vgl. Ziffer 5.12).

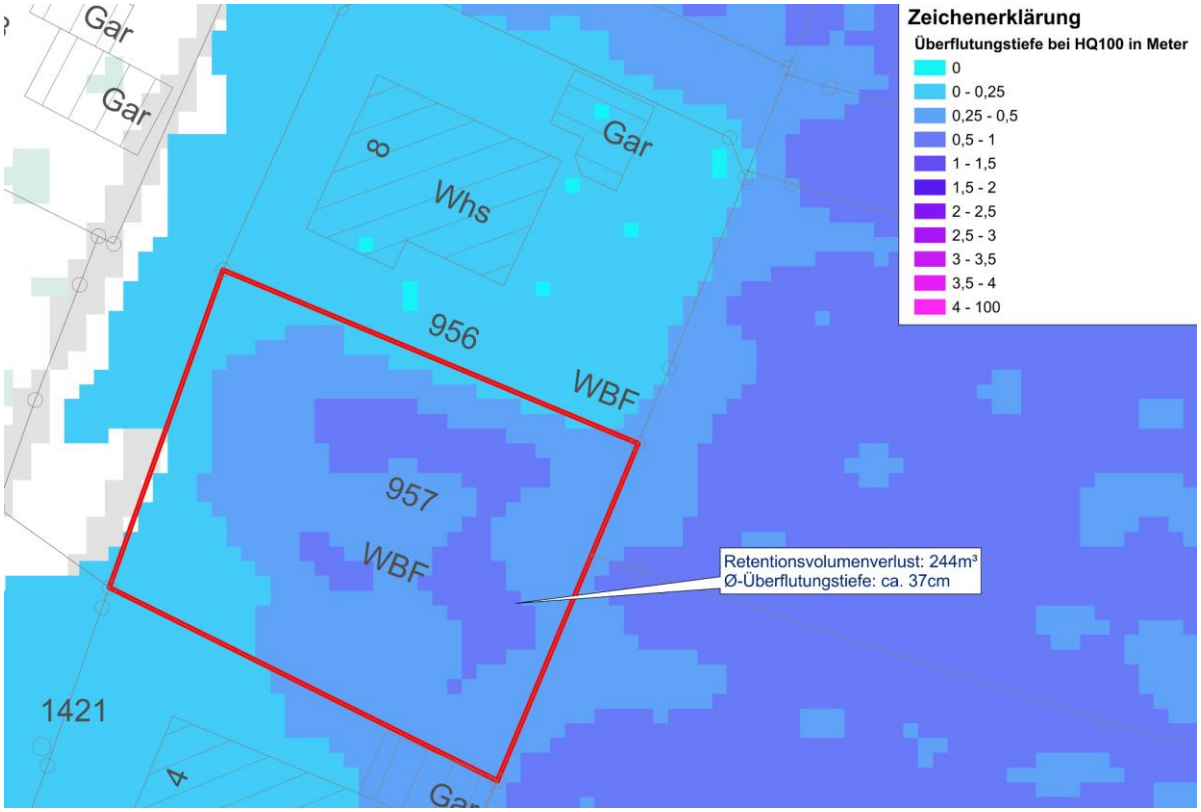


Abbildung 1 - Überflutungstiefe bei HQ100 in Meter

Für den Retentionsausgleich wird das östliche Grundstück Flst.Nr. 479/1 genutzt

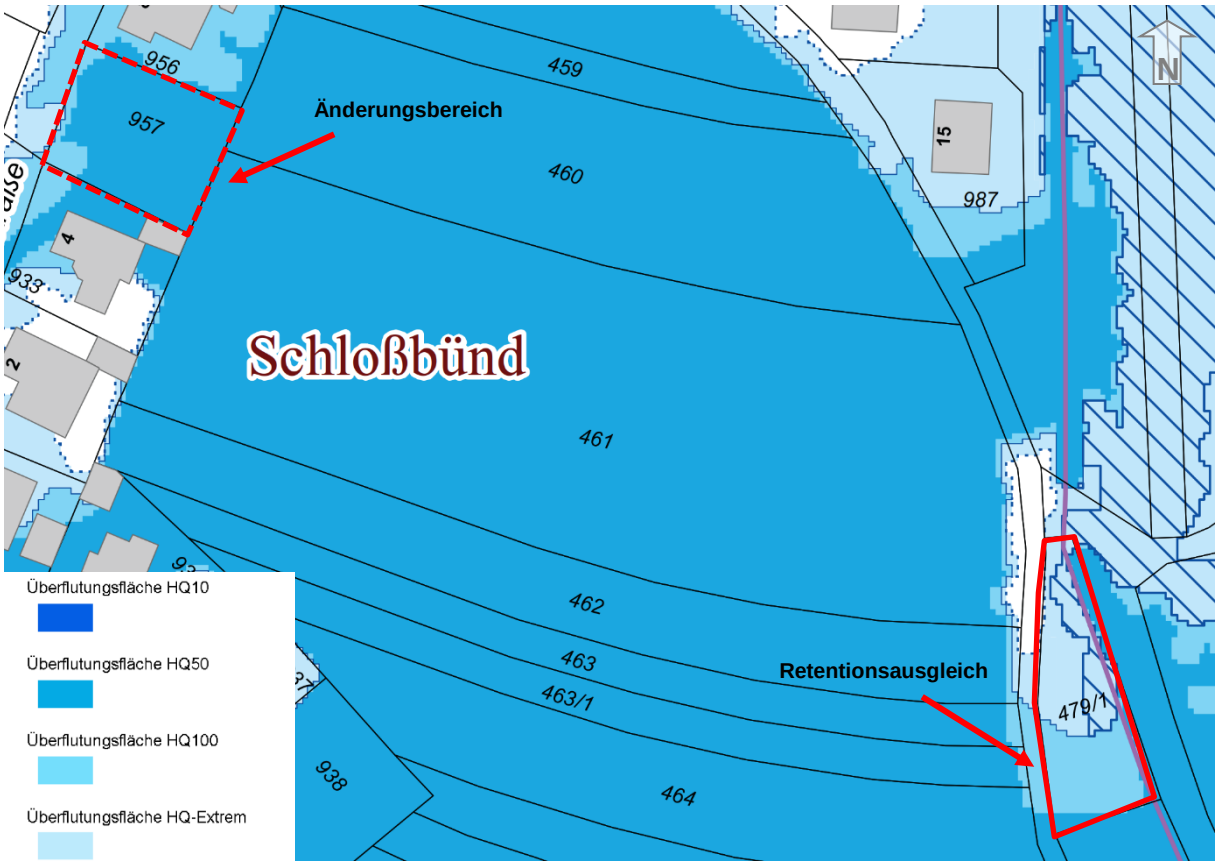


Abbildung 2 - Überflutungsflächen,10/2018 (Auszug)

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Berghaupten mit der Flst.Nr. 957 hat eine Größe von etwa 0,07 ha (714 m²) und wird begrenzt

- im Norden: Wohnbebauung
- im Osten: landwirtschaftliche Fläche
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Goethestraße

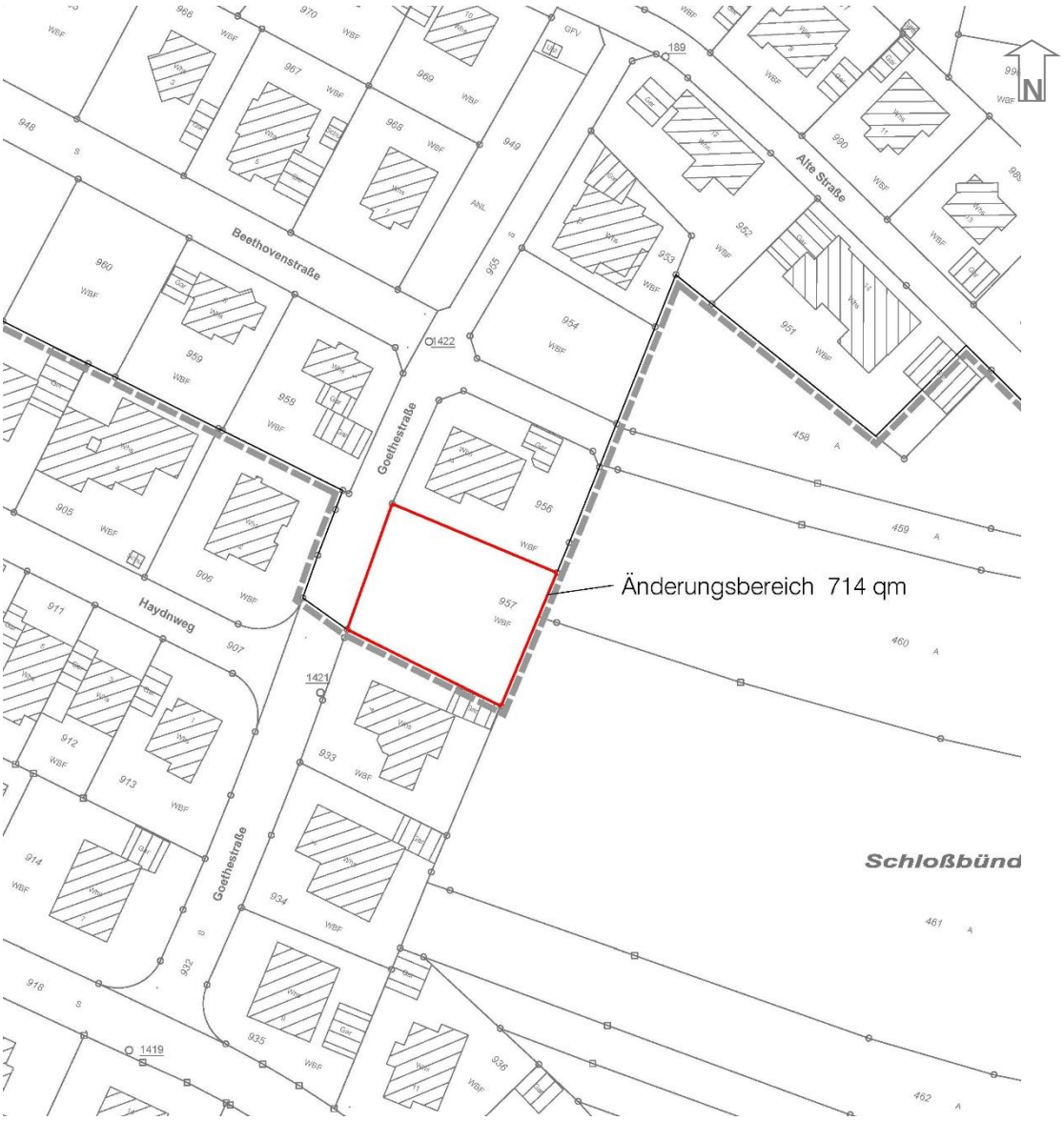


Abbildung 3 – Flurkarte mit Änderungsbereich

3.2 Ausgangsituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemeinde Berghaupten etwa 300 m vom Rathaus in nordöstlicher Richtung an der „Goethestraße“ und ist gekennzeichnet durch bereits umgebende Wohnbebauung.

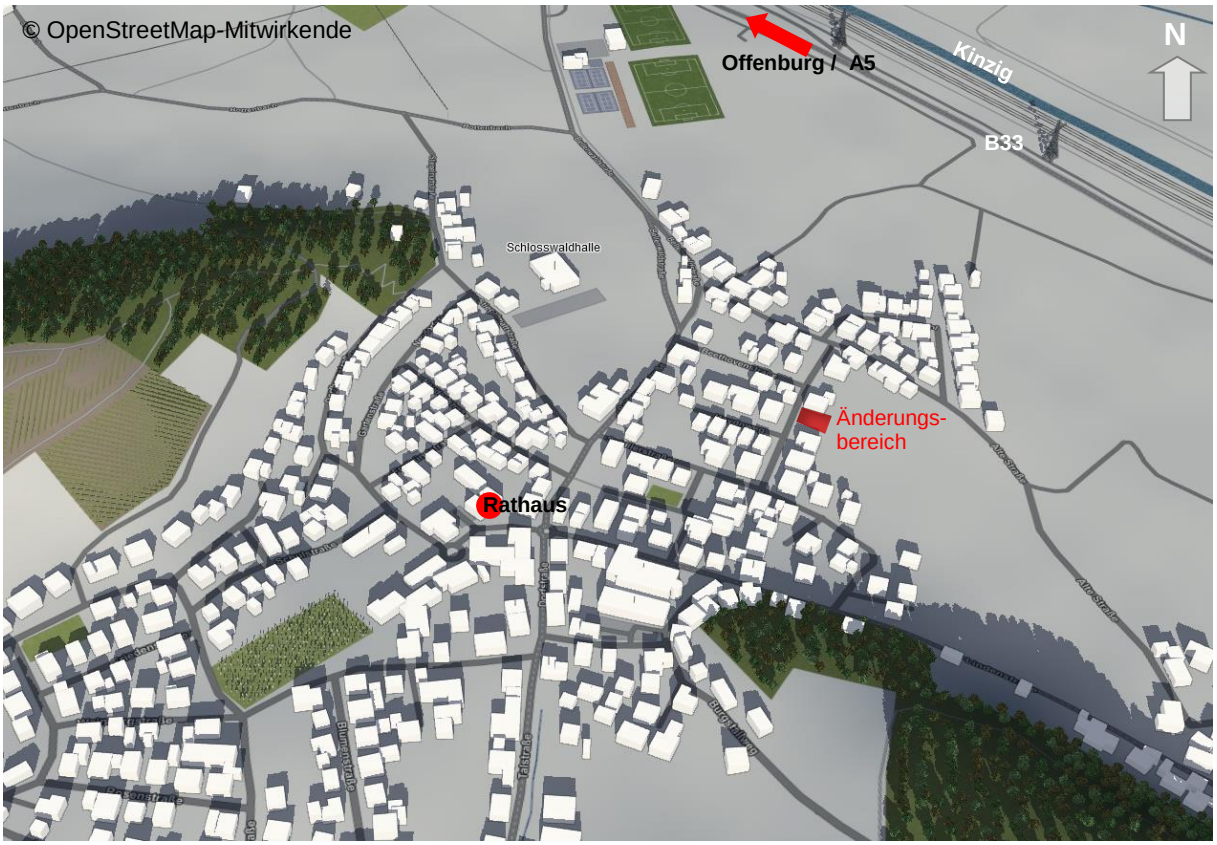


Abbildung 4 – Perspektivische Darstellung Ortskern Berghaupten

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück Flst.Nr. 957 ist ein unbebautes Wohnbaugrundstück.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum.

3.2.4 Topografie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten, bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auensand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

3.2.6 Erschließung

Über die „Goethestraße“ ist das Plangebiet bereits von Westen her angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der „Goethestraße“ verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Schwarzwald „Mitte/Nord“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden **nicht** betroffen:

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- Biosphärengebiete
- Wasserschutzgebiete
- Naturdenkmale,
- regional bedeutsame Biotope
- „Natura 2000“
- FFH-Mähwiesen
- Nationalpark
- Waldflächen
- Oberflächengewässer

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

3.2.9 Immissionsbelastungen

<u>Landwirtschaft</u>

Nach Osten schließt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung hervorgerufen.

Zur Vermeidung von Konflikten und Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen wird durch das Landratsamt Ortenaukreis, Landwirtschaftsamt, die Einplanung eines Abstands von 20 m zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbaufläche empfohlen. Dieser Abstand kann durch eine Heckenpflanzung (2-3-reihig, wintergrün bzw. spät Laub abwerfend, mindestens 1,80 m hoch) reduziert werden.

<u>Schall</u>

Der Änderungsbereich wird von keiner Verkehrslärmeinwirkung durch die B33 berührt.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit gelten für den gesamten Geltungsbereich die Bestimmungen des Bebauungsplans „Schloßbünd (2. Teil)“ (Rechtskraft 02.05.1992).

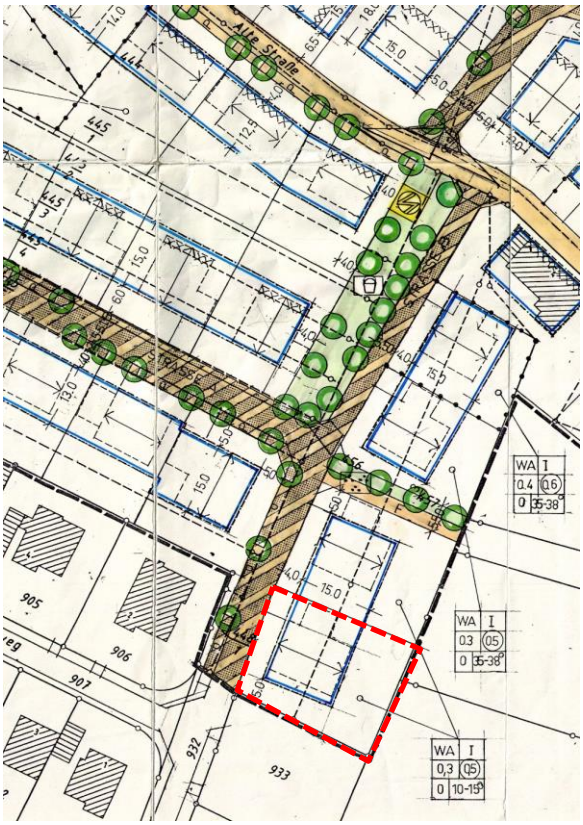


Abbildung 5 - Bebauungsplan „Schloßbünd (2. Teil)“ i. d. F. der Rechtskraft vom 02.05.1992 (Auszug)

Festsetzungen (Auswahl)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
GRZ: 0,3
GFZ: 0,5
Vollgeschoss: I
Bauweise: offen, Einzelhaus
Dachneigung: 10-15°
Dachform: Nur Satteldach
Firstrichtung: ausgewiesen
Sockelhöhe: max. 1,0 m

Zufahrt:
Je Grundstück ist nur eine Zufahrt bis zu max. 6,5 m Breite zulässig.

Nebenanlagen:
im Sinne des §14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Dachfarbe:
Als Dachdeckung sind rote oder rotbraune Ziegel zulässig

Gebäudehöhe:
TH = bei 1-gesch. Gebäuden max. 3,80 m
TH = bei 2-gesch. Gebäuden max. 5,80 m

4.2 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

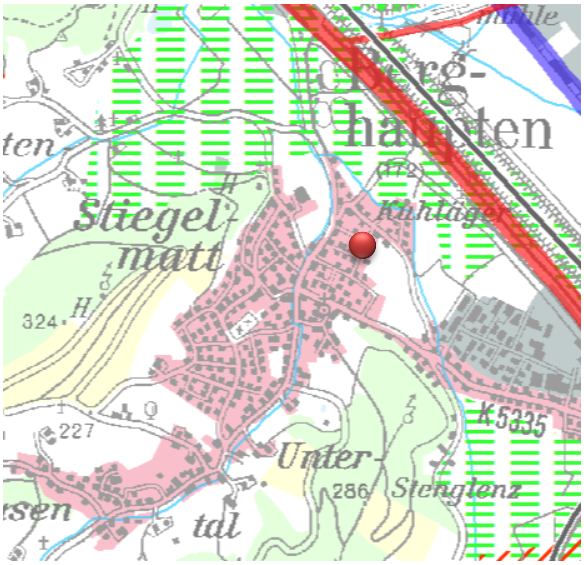


Abbildung 6 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Der Planbereich befindet sich nördöstlich der Ortsmitte des Siedlungsbereichs der Gemeinde Berghaupten.

Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Wohnen und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

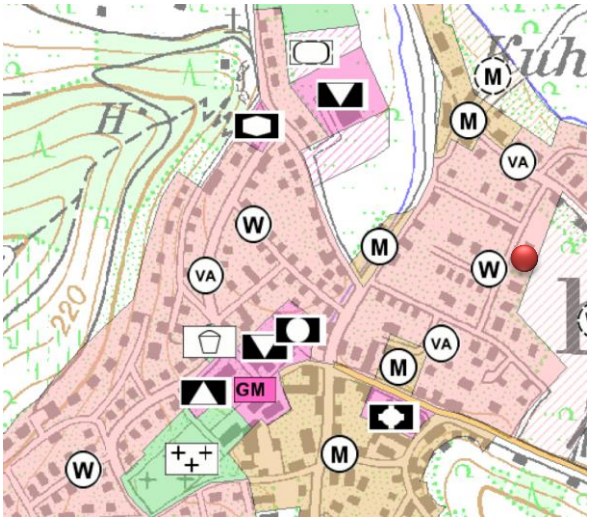


Abbildung 7 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach, Berghaupten und Ohlsbach ©Geoportal Raumordnung BW,10/2018 (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloßbünd (2. Teil)“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach, Berghaupten und Ohlsbach zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist für den Änderungsbereich Wohnnutzung dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planinhalte und Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schloßbünd (2. Teil)“ wurden für den Bereich der 1. Änderung vollständig geprüft und den aktuellen Zielsetzungen angepasst.

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt bestehen.

1.1.1 Wie im "Zeichnerischen Teil" dargestellt, werden die Bauflächen des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.
1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 5 ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Vollgeschossregelung und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahlen von 0,3 wird entsprechend dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt auf 0,4 erhöht. Dadurch kann eine optimalere Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Obergrenze der GFZ von 0,5 wird ebenfalls erhöht und auf 0,6 festgesetzt. Dadurch kann mehr Wohnfläche generiert werden und eine adäquate Verdichtung des Ortskerns stattfinden.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen geändert, um eine Verdichtung im Innenbereich zu gewährleisten.

2.2.2 Die Gebäudehöhe darf, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßrohdecke und Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachfläche (Unterkante Sparren) betragen:

a) bei den 1-gesch. Gebäuden max. 3,80 m
b) bei den 2-gesch. Gebäuden max. 5,80 m

Für den Änderungsbereich im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in der Nutzungsschablone eine Firsthöhe (FH) von 8,7 m und eine Wandhöhe (WH) von 6,5 m festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes ermöglicht. Zusätzlich Wohnraum im Dachgeschoss kann durch die Dachneigung ausgeschlossen werden (vgl. Ziffer 6.1.1).

Für die Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt wird für die Baugrundstücke die Höhe der Straßenoberkante, jeweils gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird klargestellt, dass die Bezugsstraße die „Goethestraße“ ist.

Vollgeschosse

Durch die Änderung der First- und Wandhöhe, werden die zulässigen Vollgeschosse von I auf II erhöht.

5.3 Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise bleibt bestehen.

1.3 Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ (o), nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. (…)

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten.

1.9 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
1.6.2 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen eine max. Länge von 8,0 m (gemessen zwischen Hinterkante öffentl. Verkehrsfläche u. Außenwand der Garage im Einfahrtsbereich) nicht überschreiten. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt bis zu max. 6,5 m Breite zulässig.

Die Festsetzung über Nebenanlagen und die Länge sowie Breite von Zufahrten wird durch nachfolgende generelle Festsetzung ersetzt.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen im Änderungsbereich auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

5.5 Höchstzahl der Wohnungen

Die Festsetzung über die Anzahl der Wohneinheiten bleibt bestehen.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind bei 2 Vollgeschossen je Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen zulässig. Beim 1. Vollgeschoß nicht mehr als zwei Wohnungen.

5.6 Stellung der baulichen Anlagen

1.5 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der Hauptfirstrichtung im "Zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

Zusätzlich zu der festgesetzten Firstrichtung (Ost-West-Richtung), wird eine um 90 Grad gedrehte Firstrichtung zusätzlich aufgenommen. Diese orientiert sich Parallel zur Goethestraße (Nord-Süd-Richtung).

5.7 Verkehr

5.7.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Änderungsgebietes erfolgt weiterhin über die Goethestraße im Westen und von dort an das nördlich und überörtliche Straßenverkehrsnetz (B33).

Eine Änderung der Verkehrssituation ist durch die Änderung nicht zu erkennen.

5.8 Technische Infrastruktur

5.8.1 Energieversorgung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Leitungen in der Goethestraße mit elektrischem Strom versorgt werden.

5.8.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

5.8.3 Entwässerung

Die Belange der Entwässerung werden durch die Planänderung nicht berührt und bleiben bestehen.

2.5.1 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten.

5.8.4 Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden.

5.8.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

5.9 Schutz, Pflege und Entwicklung

5.9.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

5.9.2 Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise

Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.
Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

5.9.3 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

<u>Heckenpflanzung</u>

Auf den privaten Baugrundstücken wird am östlichen Rand des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen einer zwei- bis dreireihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, festgesetzt. Diese Festsetzung entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche erfolgt, um durch evtl. Spritzmittelabdrift zu schützen.

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ‚P 01‘ ist eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,5 m hohe Abschirmhecke zu pflanzen, und auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.10 Immissionsschutz

5.10.1 Landwirtschaft

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können. Da das Plangebiet vollständig landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale darzulegen. Der Bedarf begründet sich vor allen aus den nachfolgend zum Teil dargelegten Gründen:

- Hohe Arbeitsplatzattraktivität,
- Bevölkerungsentwicklung,
- Vorranggebiet Schwerpunkt des Wohnungsbaus,
- Gute Verkehrserschließung,
- Ausbau des Infrastrukturangebots,
- Ausbau des Betreuungsangebots,

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen im Plangebiet kommen. Vom Landratsamt Ortenaukreis, Landwirtschaftsamt, wird daher die Einhaltung eines Abstands von 20 m zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbaufläche empfohlen, um zukünftige Konflikte und Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.
Durch diesen Abstand wird nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis ein ausreichender Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln erreicht, so dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können. Durch das Anpflanzen einer 2 bis 3-reihigen, mindestens 1,50 m hohen Abschirmhecke (wintergrün bzw. spät Laub abwerfend), kann dieser Abstand reduziert werden. Zwischen dem Baugebiet und den landwirtschaftlichen Flächen verläuft noch ein landwirtschaftlicher weg, so dass die landwirtschaftlichen Flächen nicht direkt

angrenzen. Daher wird ein Abstand von Geltungsbereich zur Baugrenze von 5 m eingetragen und Anpflanzfestsetzungen festgesetzt (vgl. Ziffer 5.9.3).

5.11 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, sodass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die Errichtung des Wohnhauses im Zuge der Nachverdichtung an der Goethestraße, werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Schloßbünd (2. Teil)“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

5.12 Hochwasserschutzmaßnahmen

Durch die Lage im sog. „HQ $_{50}$“ – Bereich wurde für das gesamte Baugrundstück ein Retentionsvolumenverlust von 244 m³ mit einer Ø-Überflutungstiefe von ca. 37 cm rechnerisch ermittelt (vgl. Abb. 1).

Für die tatsächliche Bebauung mit Wohngebäude, Stellplatz, Zuwegung u. ä. werden folgende Werte zugrunde gelegt.

Überbaute Fläche: 170 m²
Retentionsvolumenverlust: 44,6 m³
Ø-Überflutungstiefe: ca. 32 cm

Für die Bebaubarkeit des Grundstücks (Flst.Nr. 957) wird das notwendige Retentionsvolumen auf dem privaten Grundstück Flst.Nr. 479/1 vom Vorhabenträger geschaffen.

Das Grundstück wird im Teilbereich auf eine Höhe von 168,05 m+NN abgegraben und somit ein Volumen von ca. 57 m³ geschaffen. Zum Volumenausgleich des gesamten Grundstücks, ist eine Abgrabung bist auf eine Höhe von 167,35 m+NN erforderlich.

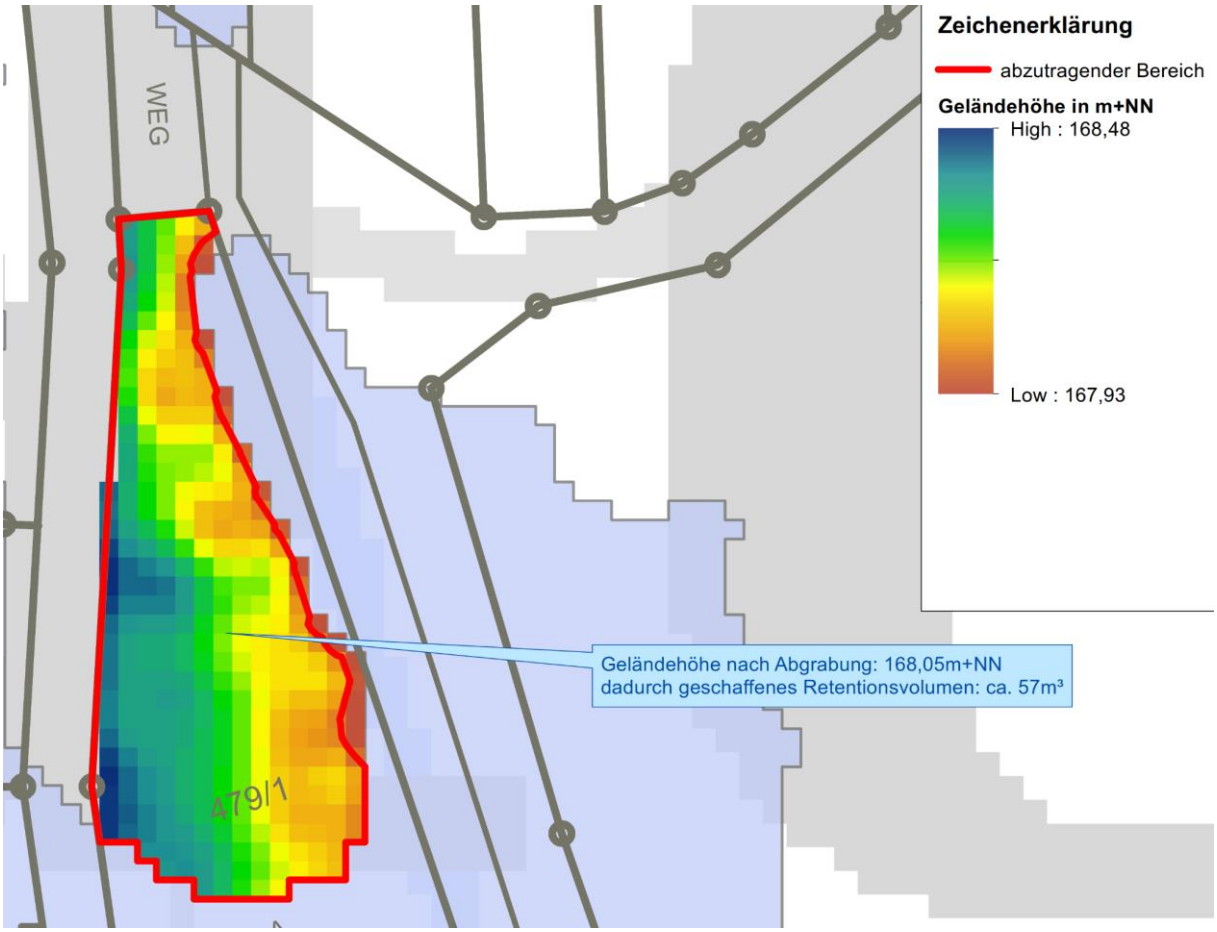


Abbildung 8 - HWGK – Ausgleichsfläche (Auszug vgl. Anlage A Seite 24) o. M.

Durch den Abtrag im Teilbereich auf dem Grundstück Flst.Nr. 479/1, ist der Retentionsverlust durch die Bebauung im Änderungsbereich ausgeglichen. Somit liegt kein Verbot der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 WHG vor. Die Zulassungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG wird Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz anhand der vorliegenden Unterlagen als erfüllt angesehen.

6. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden in Anlehnung an der Umgebungsbebauung orientiert.

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die Dachlandschaft in Berghaupten weiterentwickelt werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden.

2. 1.1. Für alle Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen. Bei Doppelhäusern ist nur eine Dachneigung zulässig.

2. 1.2. Die Dachneigung ist im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

2. 1.3. Bei bestehenden Gebäuden gilt a.D. = angepasste Dachneigung. Hier ist bei Anbauten die Dachneigung des Bestandes zu übernehmen.

2. 1.4. Für Garagen gilt:
wenn diese mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden oder als freistehende Garage angeordnet werden, kann eine um bis zu 15° flachere Dachneigung als im "zeichnerischen Teil" festgesetzt, zugelassen werden, sofern dies zur Einhaltung der Bestimmungen der LBO über die Höhe von Grenzgaragen erforderlich ist.

2. 1.5. Als Dachdeckung sind rote oder rotbraune Ziegel zulässig.

Aus diesem Grund werden die bisherigen oben aufgeführten Regelungen ersetzt.
Die Dynamik und Vielfalt eines Quartiers soll sich durch ein breiteres Spektrum an Dachformen wiederspiegeln. Zusätzlich aufgenommen werden daher die Dachformen Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD). Die Dachneigung wird entsprechend auf 20 – 30 Grad angepasst. Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen.

6.1.2 Dachaufbauten – Dacheinschnitte

Ersatzlos gestrichen werden die Regelungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

2. 3. Dachaufbauten - Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Breite insgesamt max. die Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Die Breite von Einzelgauben oder Dacheinschnitten wird auf 3, 0 m begrenzt.
Die Höhe der Gaube, gemessen zwischen Dachfläche und Oberkante Gaubensparren darf max. 1, 20 m betragen.

6.1.3 Außenwände

Die Regelung zur Gestaltung der Außenwände wird erneuert.

2.4 Gestaltung der Gebäudeaußenflächen
An den Gebäudeaußenflächen sind Verkleidungen aus glänzenden Materialien wie Kunststoff sowie Asbestschieferplatten o.ä. nicht zulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften

zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

6.2 Einfriedungen – Abfallbehälter

Ersatzlos gestrichen werden die Regelungen zu den Einfriedungen und Abfallbehälter. Für diese Belange gilt das Nachbarrecht und die Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

2.6.1 Für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke sind zulässig:

a) lebende Hecke bis 0,80 m Höhe über Straße
b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 0,80 m Höhe über Straße
c) Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m über Straße.

2.6.2 Für die seitliche und rückwärtigen Einfriedungen sind gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1, 25 m Höhe zugelassen.
Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

2.6.3 Abfallbehälter sind in Verbindung mit dem Gebäude unterzubringen oder in die Einfriedung so zu integrieren, dass sie von der öffentlichen Fläche aus verdeckt sind.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da das Gebiet auch bislang als Wohngebiet genutzt wurde, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Plangebietes geschaffen. Aufgrund des ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen nicht weiter eingeschränkt.

7.2 Verkehr

Durch die Änderung wird kein neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Goethestraße vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz ist nicht zu erwarten.
Die Versorgung des Baugrundstückes Flst.Nr. 957 wird über das vorhandene Niederspannungs-Kabelnetz sichergestellt.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereitgestellt.

8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.3 Erschließung

Die Erschließung ist bereits gewährleistet.

8.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		**0,07 ha**	**100,0%**
Grundstücksgröße Flst.Nr. 957	etwa	0,07 ha	100,0%
Nettobauland	**etwa**	**0,07 ha**	**100,0%**

10. Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Berghaupten, ……..

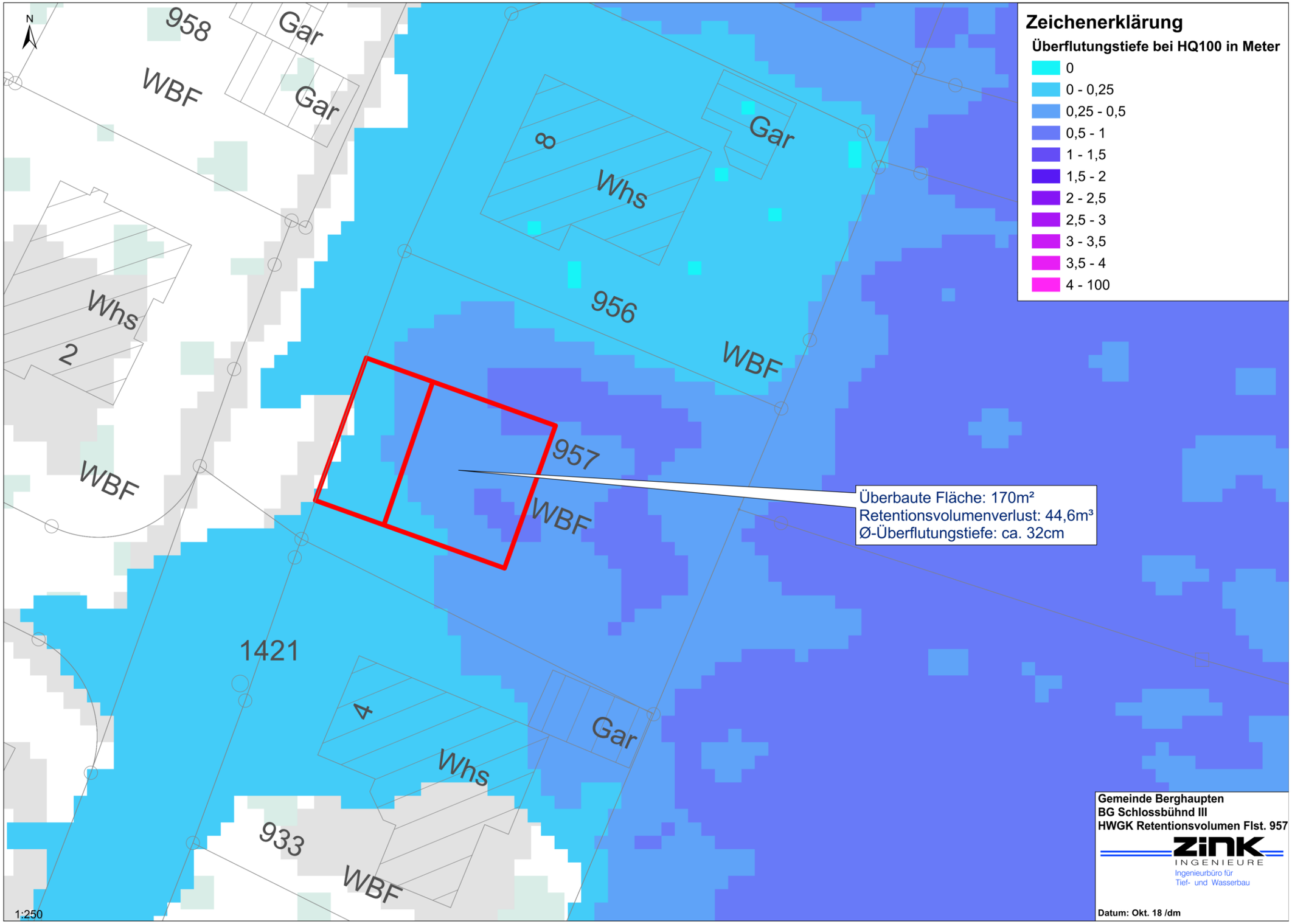
.....

Robert Harter
Stellvertretender Bürgermeister

Lauf, 25.02.2019 Jä

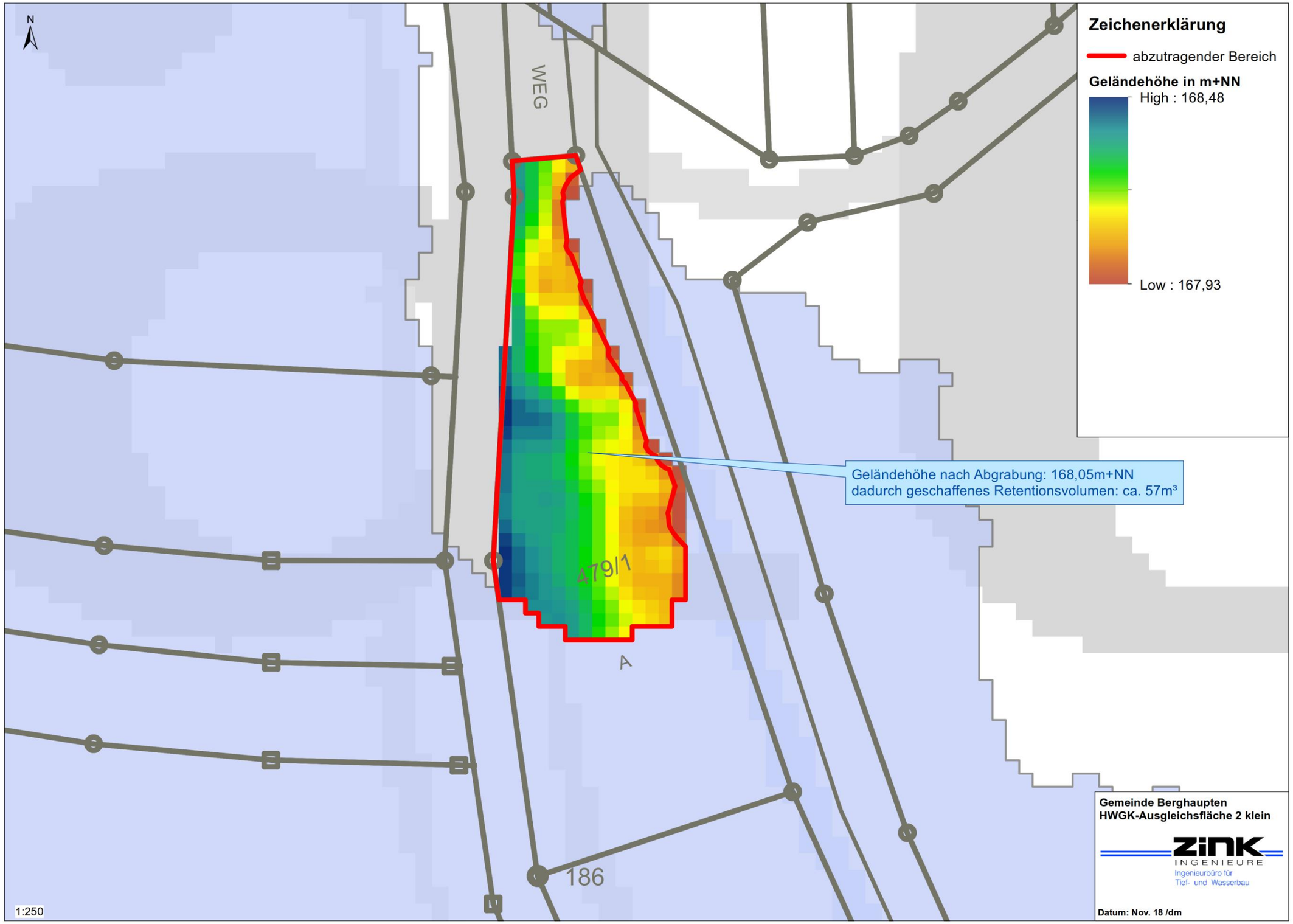
ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser


N
958
Gar
WBF
Gar
∞
Whs
Gar
956
WBF
Whs
2
WBF
957
WBF
1421
4
Whs
Gar
933
WBF
1:250
Zeichenerklärung
Überflutungstiefe bei HQ100 in Meter
0
0 - 0,25
0,25 - 0,5
0,5 - 1
1 - 1,5
1,5 - 2
2 - 2,5
2,5 - 3
3 - 3,5
3,5 - 4
4 - 100
Überbaute Fläche: 170m²
Retentionsvolumenverlust: 44,6m³
Ø-Überflutungstiefe: ca. 32cm
Gemeinde Berghaupten
BG Schlossbühnd III
HWGK Retentionsvolumen Flst. 957
ZINK
INGENIEURE
Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Datum: Okt. 18 /dm

Anhang A

Anhang B


N
WEG
479/1
A
186
Zeichenerklärung
abzutragender Bereich
Geländehöhe in m+NN
High : 168,48
Low : 167,93
Geländehöhe nach Abgrabung: 168,05m+NN
dadurch geschaffenes Retentionsvolumen: ca. 57m³
1:250
Gemeinde Berghaupten
HWGK-Ausgleichsfläche 2 klein
ZINK
INGENIEURE
Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Datum: Nov. 18 /dm