

Begründung zum Bebauungsplan "Mischgebiet Seestraße"

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 191/1, 191/2, 191, 527 und eine Teilfläche von Flst. 185 und 527/1.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 10.000 qm.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden: vom Einkaufszentrum Hertie,

im Osten : von der Gewerbehalle Kistner, Seestraße 16/1
und den Wohngebäuden Seestraße 16 und 18

im Süden: vom ehemaligen Bahngelände Flst.Nr. 527/1

im Westen: von der Gleisanlage und dem Naturschutzgebiet
Eriskircher Ried

Bauleitplanung:

Das Plangebiet entwickelt sich aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Ohne die Festsetzungen eines Bebauungsplanes wäre das Gebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten.

Grundzüge der Planung:

Die zulässige Nutzung ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und dem tatsächlichen Bestand entwickelt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut.

Die bestehenden Baulücken sollen in einer für das angrenzende Naturschutzgebiet und der bestehenden Umgebungsbebauung verträglichen Weise bebaut und genutzt werden.

Es sind deshalb nur solche Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Bauquartiere sind mit Wand- und Firsthöhen so festgesetzt, daß sie sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die öffentliche Verkehrsfläche soll den heutigen Verkehrsbedürfnissen angepaßt werden.

Die Seestraße hat in ihrem jetzigen Zustand eine Fahrbahnbreite von 4,50 m. Um der gestiegenen Verkehrsbelastung Rechnung zu tragen, und den fußläufigen Verkehr von der Fahrbahnfläche zu trennen, ist die Aufweitung der Verkehrsfläche und eine neue Gestaltung des Verkehrsraumes notwendig.

Eine ausreichende Abwasser- und Frischwasserversorgung ist vorhanden.

Belange des Naturschutzes:

Durch die Ziele und Zwecke der Planung sind keine Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten, nachdem das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist.

Die noch unbebauten Grundstücke könnten auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaut werden, so daß auf Grund der gesetzlichen Fiktion des § 8a Abs.6 Bundesnaturschutzgesetz diese Vorhaben nicht als Eingriff anzusehen sind. Im Plangebiet sind Standorte für heimische Laubgehölze ausgewiesen. Es können Eichen, Linden, Ahorn oder Eschen zur Pflanzung ausgewählt werden.

Neu anzulegende Stellplätze sollen mit wassergebundenen Belägen ausgeführt werden. Die Belange des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen.

Merkblätter sind als Anlage 1.1 und 1.2 beigelegt.

Erschließung:

Erschließungsaufwendungen fallen an für die Verbreiterung der Seestraße, deren Gestaltung sowie der Fortführung und Neuanlage von Gehwegen.

Hinweis: Abbruch und Bebauung darf im Plangebiet auf altlasten-relevanten Flächen **ohne** vorherige Erkundung mit anschließender Bewertung nicht durchgeführt werden.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 Seite 2253)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 Seite 132) - BauNVO-
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanVZ- vom 18.12.1990
4. §§ 3, 5, 6, 11, 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 08. August 1995 (Ges.Bl. S.617)

Bauamt Eriskirch
10.03.1997

- K l e i n e r -



Gemeinde Eriskirch
12.03.1997

- S p i e t h -
Bürgermeister



Merkblatt für Planungsträger und Planer

Bodenschutz bei der Bebauungsplanung

Gesetzliche Grundlagen für den Bodenschutz: Das Bodenschutzgesetz (§ 4 BodSchG), das Baugesetzbuch (§§ 1, 202 BauGB) und das Naturschutzgesetz (§§ 1, 2 NatSchG) verlangen einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§ 4, Abs. 2 BodSchG). Für einen wirksamen Bodenschutz sind Festsetzungen im Bebauungsplan zwingend erforderlich.

1. **Maß der baulichen Nutzung:** Wegen des stetig zunehmenden Flächenbedarfs müssen die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv genutzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb so weit wie möglich ausgeschöpft werden. Die Bruttowohndichte sollte sich dringend am Bauflächenerlaß vom 04.06.84 orientieren. Eine angepaßte Verdichtung ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes.
2. **Bodenversiegelungen** sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u.a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter- bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz-Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen, Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.
3. **Verminderung von Erdbewegungen und Erdaushub:** Um einen Massenausgleich für Erdaushub innerhalb des Baugebietes soweit wie möglich zu erreichen, sollte die Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend festgesetzt werden. Die daraus entstehenden Konsequenzen für die Höhe der Verkehrswege müssen in der Planung berücksichtigt werden.
4. **Ausführen von Erdarbeiten:** Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht überbaute Flächen möglichst wenig befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen.
5. **Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub:** Den Bauherren soll ermöglicht werden, Erdaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenzulagern. Dazu sollen trockene, nicht vernäßte Zwischen-

lagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind hierzu nicht geeignet. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Für einen geordneten Wasserabfluß ist zu sorgen. Die Mieten sollten begrünt werden. Der Boden darf nicht mit Bauschutt und Abfall vermischt werden.

6. **Überschüssiger Erdaushub:** Überschuß an Erdaushub muß einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu sind für das Baugebiet überschlägige Berechnungen für die Menge des überschüssigen Erdaushubes anzustellen. Bei einer Menge von über 2000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Bauherren sind darüber aufzuklären, daß Auffüllungen im Außenbereich ab 200 m³ genehmigungspflichtig sind.
7. **Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub** und Mutterboden dürfen auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem zuständigen Amt für Wasser- und Bodenschutz zu melden. Böden, die bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt werden, können in der Regel als unbelastet angesehen werden. Überhöhte Klärschlammgaben oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In der Nähe stark befahrener Straßen, Gewerbegebietsnähe oder baulicher Vornutzung muß mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfalle ist in Absprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz ein sachverständiger Gutachter zu Rate zu ziehen.
8. **Bauwege und Baustraßen** sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muß der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
9. **Bauabfälle, Bauschutt,** Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u.a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, auf dem Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen. Die Abfallsortierung soll gefördert werden.



Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen.
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponiefläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig

Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern, sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern

Wenn Sie einige Regeln und Tips beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen Ihr Amt für Wasser- und Bodenschutz gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Oberboden (sog. humoser Mutterboden) und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muß sinnvoll wiederverwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde oder die Bodenbörse an Ihrem Landratsamt.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung

Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

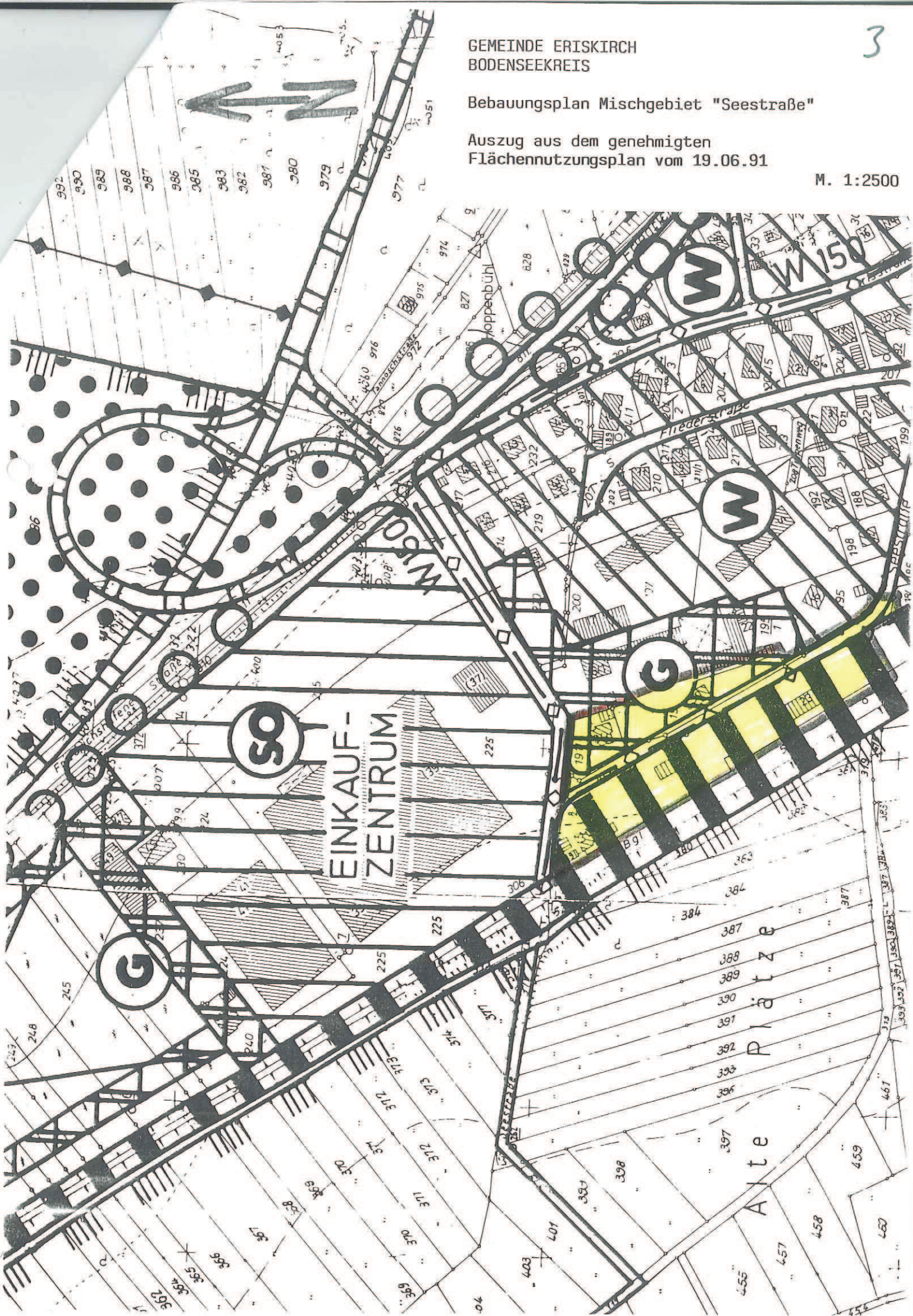
Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

3
GEMEINDE ERISKIRCH
BODENSEE-KREIS

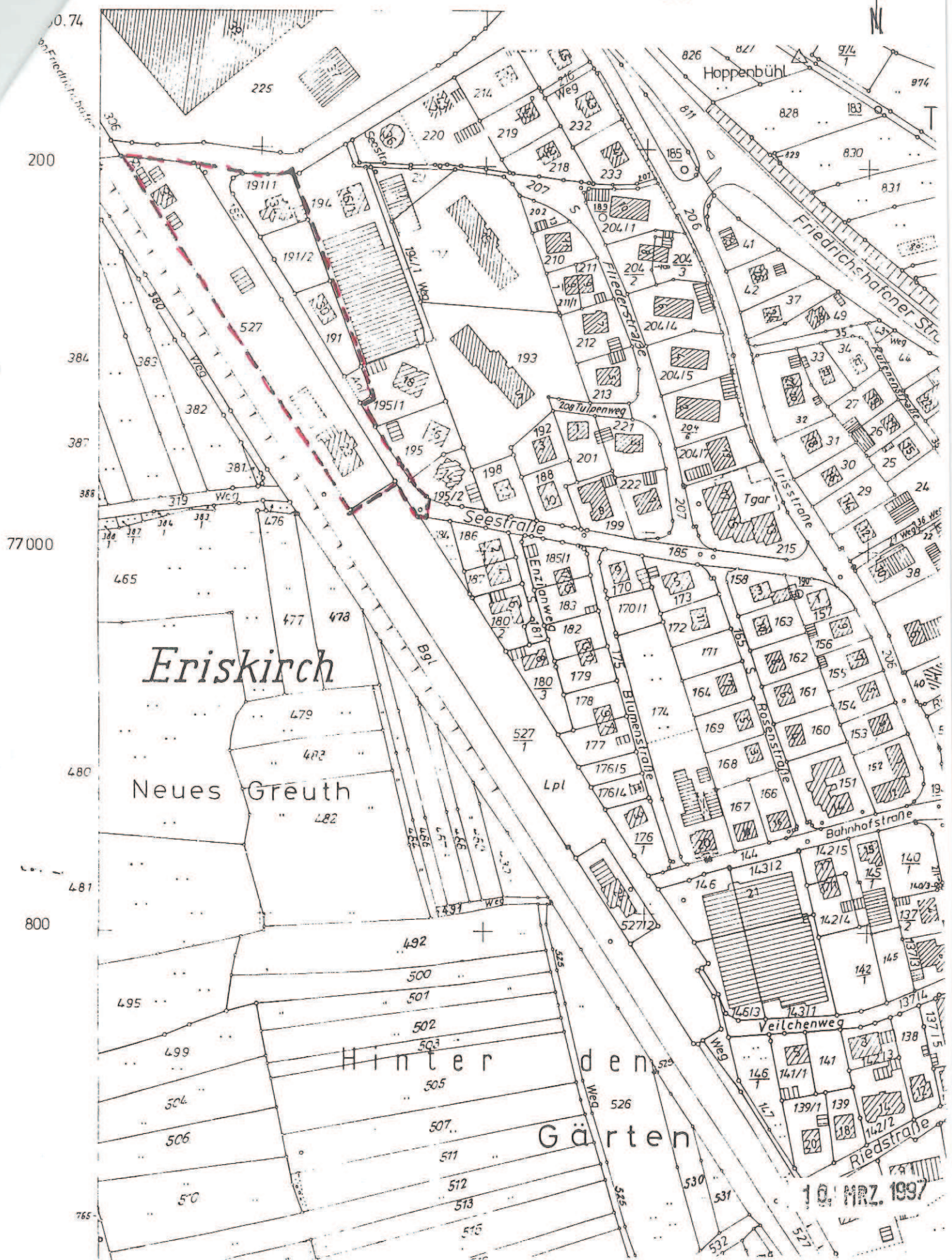
Bebauungsplan Mischgebiet "Seestraße"

Auszug aus dem genehmigten
Flächennutzungsplan vom 19.06.91

M. 1:2500



Übersichtslageplan



10. MRZ. 1997