

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Als maximal Traufhöhe wird für Gebäude mit
 - Zeltdach, Walmdach und Pultdach 7,0 m
 - Satteldach und versetztes Satteldach 5,0 m
 - Satteldach bei dem Nr. 1 gekennzeichneten Gebäude 7,0 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenkante/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

1.3.2 Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der obersten Dachbegrenzungskante (bei Pultdächern gemessen am Pultfirst) an der Mitte des Gebäudes, wird auf maximal 10,5 m und bei dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Gebäude auf maximal 11,5 m festgesetzt.

1.3.4 Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) auf der Höhe der jeweiligen Baufenstermitte.

1.3.5 Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden wird die Gebäudehöhe auf maximal 3,5 m festgesetzt.

1.4 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

1.4.1 Bei Hausgruppenmittelhäusern, welche die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht einhalten können, wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.5.1 Garagen und Carports und offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt erfolgt. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück mit dem Nr. 1 gekennzeichneten Baufenster (Gebäude). Auf diesem Grundstück sind offene, nicht überdachte Stellplätze zusätzlich auf der speziell festgesetzten Zone (ST) zulässig.

1.5.2 Zwischen Garagen- bzw. Carportzufahrt und öffentlicher Erschließungsstraße ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m –gemessen ab Hinterkante Bordstein- einzuhalten.

1.5.3 Garagen, deren Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße verläuft, müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m –gemessen ab Hinterkante Bordstein- zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten. Carports, deren Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße verläuft, müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m –gemessen ab Hinterkante Bordstein- zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten.

1.5.4 Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.6.1 Es gilt die offene Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.7.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.2 Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.3 Nebengebäude müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

1.8 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.8.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.8.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Diese Bauteile sind nicht zulässig auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
- 1.8.3 Bei Baugrenzen nach Südosten, Südwesten und Süden sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Diese Bauteile (Wintergärten) sind nicht zulässig auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
- 1.8.4 Dachvorsprünge bis 1,0 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus. Diese sind nicht zulässig auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

1.9 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal

- 2 Wohneinheiten je Einzelgebäude
- 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
- 1 Wohneinheit je Hausgruppeneinheit

zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung ist das mit Nr. 1 mit einer Einzelhausbebauung gekennzeichnete Baufenster.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

- 1.11 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)
Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen der festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm ist zulässig.
- 1.12 Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.12.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.
- 1.12.2 Aufschüttungen sind – vertikal gemessen – mindestens so vorzunehmen, dass die Baugrundstücke zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und der Hinterkante des Gebäudes mindestens auf das Niveau der Erschließungsstraße aufzufüllen sind.
- 1.12.3 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen nur bis zu 2,0 m –vertikal gemessen – unter Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50% der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.
- 1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.13.1 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 1.13.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.).
- 1.13.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.13.4 Die öffentliche Grünfläche F1 ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Grünfläche ist mit Ausnahme der Versickerungsanlagen zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Auf der öffentlichen Grünfläche F1 sind mindestens 3 heimische, hochstämmige Laubbäume oder landschaftsgerechte Obstbäume sowie mindestens 30 heimische Sträucher in Truppen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind mindestens 8 verschiedene autochtone Arten zu verwenden. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang.
- 1.13.5 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands (HHW) von 169,6 m ü.NN sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- 1.13.6 Gründungen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) von 168,8 m ü.NN anzuordnen.

Hinweise:

- Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02.

eines jeden Jahres.

- Die Bäume mit Höhlen oder Spalten sind vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu prüfen und zu verschließen. Als Zeitraum eignet sich Mitte September bis Ende Oktober.
- Die Bäume mit Käferbohrlöchern im Baugebiet sind vor Beginn der Baufeldfreimachung vorsichtig zu entfernen und aufrecht in einer externen Ausgleichsfläche zu verankern.

1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 1.14.1 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger, kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger bzw. halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang.
- 1.14.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sind mindestens drei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang.

Hinweise:

- Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist zu bepflanzen.
- Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

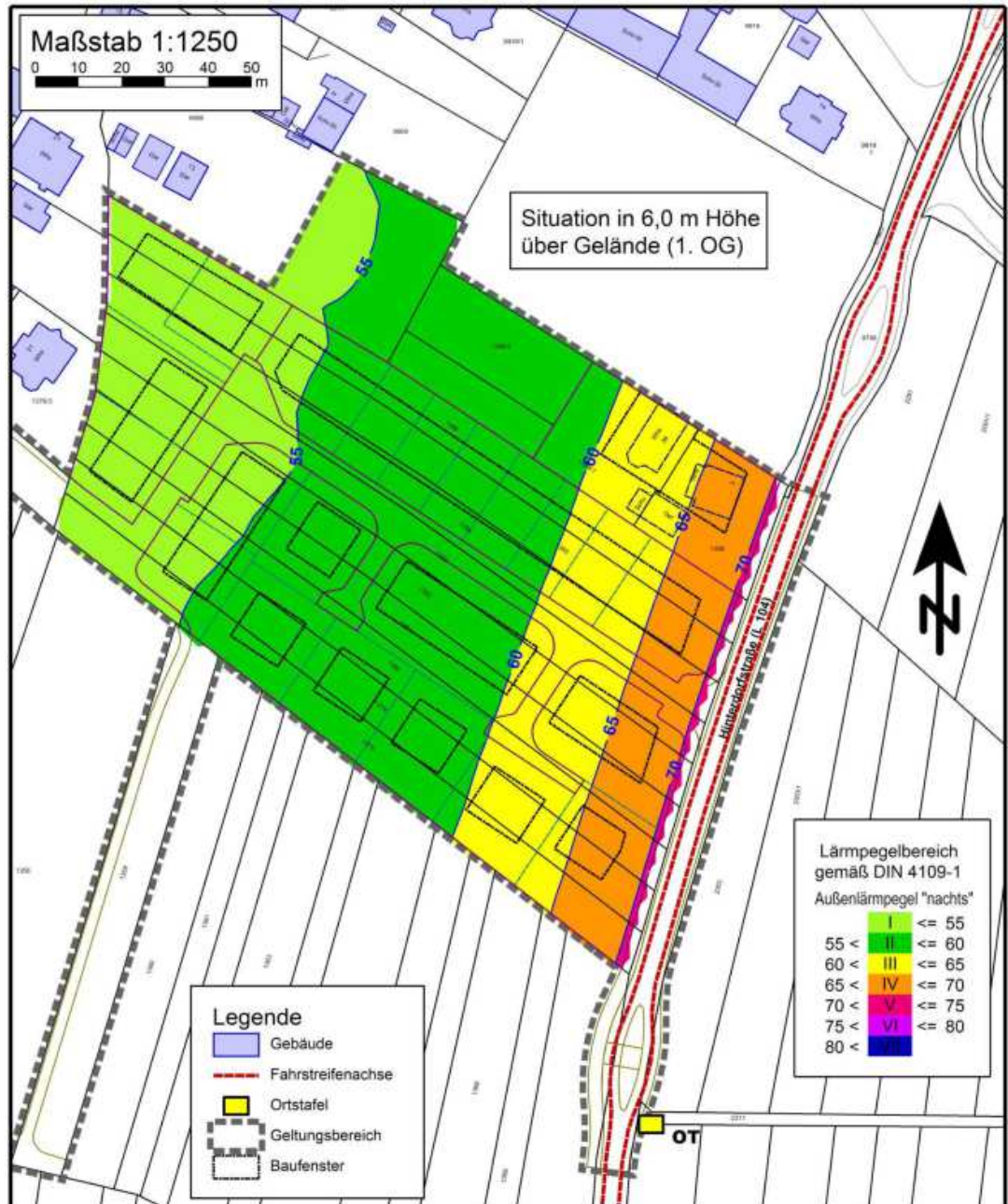
1.15 Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.15.1 Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen eine zweireihige, mindestens 3,0 m hohe und 3,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).
- 1.15.2 Entlang der „Hinterdorfstraße“ (L 104) sind bei Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der schutzbedürftige Räume an der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind.

Gemäß DIN 4109-1 sind die ermittelten Lärmpegelbereiche in Folgenden dargestellt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Lageplan mit flächenhafter Darstellung der auf der Grundlage der Straßenverkehrseinwirkung „nachts“ bestimmten Lärmpegelbereiche gem. DIM 4109-1 in 6 m Höhe über Gelände bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet (1. Obergeschoss) ohne Maßstab.



Teil B

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer der Hauptgebäude sind

- als Satteldächer oder versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° bis 45°

oder

- als Zeltdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 25°

oder

- als Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 8° bis 20° auszuführen.

2.1.2 Als Dacheindeckung ist nur eine rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton zulässig.

2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.

2.1.4 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

2.1.5 Dachaufbauten als Gauben sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren sind nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Diese müssen vom Ortgang -horizontal gemessen- mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst -vertikal gemessen- mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.

2.1.6 Die Breite der Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren darf in der Summe zwei Drittel (2/3) der jeweils zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.

2.1.7 Die Einzelbreite von Zwerchgiebeln und Wiederkehren darf jeweils 5,0 m nicht überschreiten.

2.1.8 Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig, sofern die festgesetzte Dachneigung eingehalten wird. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. die jeweilige Hausgruppe die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

2.2 Dächer der Garagen und Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- 2.2.1 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 6° bis 45° in einer roten bis braunen oder grauen Dachfarbe herzustellen.
- 2.2.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

2.3 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 gemessen ab Hinterkante Bordstein des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Grenzt unmittelbar ein Gehweg an, ist die Höhe des Gehweges maßgebend. Grenzt unmittelbar eine Straße an, ist die Höhe der Straße maßgebend.
- 2.4.2 Lebende Einfriedigungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 gemessen ab Hinterkante Bordstein des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 1,60 m sein. Grenzt unmittelbar ein Gehweg an, ist die Höhe des Gehweges maßgebend. Grenzt unmittelbar eine Straße an, ist die Höhe der Straße maßgebend.
- 2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.
- 2.4.4 Tote und lebende Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 2.4.5 Einfriedigungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.5.1 Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit ist nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.5.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäude- bzw. Dachfläche aufweisen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet nicht zugelassen. Das neue Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, wobei ein Stellplatz

in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann. Diese Erhöhung gilt nicht für kleine Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche.

Teil C

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht bekannt.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.4 Historische Kampfmittel

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist nach einer multitemporalen Luftbildauswertung mit Sprengbombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, weitere Maßnahmen durchzuführen.

Über evtl. festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus, kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Sprengbombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

3.5 Boden

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

3.6 Abfallwirtschaft

- Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

- Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

- Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.
Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.
- Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.
- Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.
- Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Zementfaserplatten (Dacheindeckung) sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

3.7 Abwasseranlagen

Der Bau und Betrieb von neuen Abwasseranlagen (z.B. Schmutzwasserkanalisation) bedarf vorbehaltlich der Regelungen in WG § 45 e der wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Einleitung von Niederschlagswasser ist vorbehaltlich der Regelungen in der Niederschlagswasserverordnung erlaubnispflichtig.

3.8 Wasserversorgung/Betriebswasseranlagen

Die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Haushalten betrieben werden, sind nach § 13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.9 Hochwasserschutz

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist im Plangebiet mit keinen Überschwemmungen (HQ 100 bzw. HQ extrem) zu rechnen.

3.10 Abfallwirtschaft

- Die Straße muss ausreichend tragfähig sein (das zulässige Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t).
- Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer eines Müllfahrzeuges einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern einhalten kann.
- Die Fahrbahnbreiten von Anliegerstraßen und -Wegen sind nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu dimensionieren.
- In Kurven ist der Querschnitt entsprechend den fahrdynamischen Erfordernissen aufzuweiten.
- In das Fahrzeugprofil (Regelmaß: 4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven usw. keine Gegenstände, z.B. Dächer, Straßenlaternen, starke Baumäste hineinragen.
Schwellen und Durchfahrtsschleusen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können.

Besondere Bedingungen für Stichstraßen und Wege

- Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“). Auf Sackstraßen, die nach dem 01.10.1979 geplant und gebaut werden, darf mit Abfallsammelfahrzeugen nicht mehr rückwärts gefahren werden. Ausgenommen ist ein kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens.
- In Stichstraßen und -wegen, die von Müllfahrzeugen befahren werden, muss am Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Die Wendeanlagen sind so zu dimensionieren, dass möglichst nur ein- oder zweimal zurückgestoßen werden muss.
- Auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Köln), wird hingewiesen.
- Für alle Straßen mit Wendemöglichkeit gilt grundsätzlich, dass diese Straßen nur vorwärts befahren werden dürfen und an ihrem Ende gewendet werden muss. Wenn am Ende keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf ein Abfallsammelfahrzeug aus sicherheitstechnischen Gründen die Stichstraße oder den Stichweg nicht befahren. Die Anwohner von Stichstraßen und -wegen ohne Wendemöglichkeit müssen dann das Müllgefäß sowie alle anderen Abfälle an der nächsten anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitstellen. Nur bei relativ kurzen Stichstraßen wird man es den Anwohnern zumuten können, ihre Abfälle zu Behälterstandplätzen zu bringen, die an der Straßeneinmündung liegen. In allen anderen Fällen wird erwartet, dass Stichstraßen von Müllfahrzeugen befahren werden, weshalb am Ende dieser Straßen Wendeanlagen vorzusehen sind

3.11 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden quartäre Lockergesteine (Sandlöss, Lösssand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Es wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.12 Telekommunikation

Im genannten Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den Anschluss an die Kupfer-Infrastruktur der Telekom wird die Verlegung neuer Kabel im Plangebiet wie auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Wirtschaftlichkeit eines Ausbaus in Glasfasertechnologie wird bei der Telekom an zentraler Stelle beurteilt. Der Entscheidungsprozess wurde angestoßen, eine abschließende Entscheidung zum vorliegenden Baugebiet steht derzeit noch aus.

Im Neubaugebiet bitten wir, in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m - 0,4 m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei einer positiven Ausbauentcheidung wird für Planung/Koordinierung mit Straßenbau und Energieversorger / Ausschreibung / Bauvorbereitung notwendiger Maßnahmen ein zeitlicher Vorlauf vor Baubeginn von mindestens 6 Monaten benötigt.

Der Termin der geplanten Erschließung ist mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, TN L Südwest, RsPTI31, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg abzuklären.

3.13 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.14 Umgang mit Niederschlagswasser

Bei Neubauvorhaben ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung über die Regenwasserhausanschlussleitung, die mit einem Hausanschlusskontrollschacht auf dem Grundstück zu versehen ist, in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind auf den Grundstücken nicht gestattet.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser bei technischer Machbarkeit in Bezug auf die Höhenverhältnisse in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation gesammelt werden. Eine Pflicht dazu besteht jedoch nicht.

3.15 Landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen an. Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, können Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche u. Abdrift von Pflanzenschutzmittel auftreten. Soweit sich diese Emissionen trotz guter landwirtschaftlicher Praxis nicht vermeiden lassen, sind diese als ortsüblich hinzunehmen.

Gemeinde Weisweil, den 17.11.2017

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Michael Baumann

Der Planverfasser

PFLANZLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Heimische Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Landschaftsgerechte Obstbaumarten

Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium- Sorten	regionaltypische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger u.a.)
Pyrus communis- Sorten	regionaltypische Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)
Malus domestica- Sorten	regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)
Prunus domestica- Sorten	regionaltypische Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Solitärgehölze u. Ziergehölze (nicht abschließende Vorschlagsliste)

Carpinus betulus „Frans fontaine“	Hainbuche
Cercis siliquastum	Judasbaum
Crataegus prunifolia „splendens“	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Malus spec.	Zierapfel
Prunus spec.	Zierkirsche

Pflanzenliste für Ausgleichsmaßnahmen (Fläche F1)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crateagus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crateagus monogynna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonimus europäus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix triandra	Mandel-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Landschaftsgerechte Obstbaumarten

Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium- Sorten	regionaltypische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger u.a.)
Pyrus communis- Sorten	regionaltypische Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)
Malus domestica- Sorten	regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)
Prunus domestica- Sorten	regionaltypische Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen