

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) und § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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 maximalen Wert der

- Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) – Traufhöhe (TH max.) und Gebäudehöhe (GH max.) (§ 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse – II und III (§ 20 (1) BauNVO)
- Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 (2) BauNVO)

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

1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird bei Hausgruppenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgesetzt.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird bei Hausgruppenmittelhäusern die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,5 festgesetzt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gelten für die Hauptgebäude die folgenden maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH max. und GH max.):

TH max.:

| | | |
|--------|--------------------------------------|-------|
| ▪ WA1: | Satteldach und versetztes Satteldach | 5,5 m |
| | Zeltdach, Walmdach und Pultdach | 7,0 m |
| ▪ WA2: | Satteldach und versetztes Satteldach | 7,5 m |
| | Zeltdach, Walmdach und Pultdach | 9,0 m |

GH max.:

| | | |
|--------|--------------------------------------|--------|
| ▪ WA1: | Satteldach und versetztes Satteldach | 10,0 m |
| | Zeltdach, Walmdach und Pultdach | 10,5 m |
| | Flachdach | 10,0 m |
| ▪ WA2: | Satteldach und versetztes Satteldach | 12,0 m |
| | Zeltdach, Walmdach und Pultdach | 12,5 m |
| | Flachdach | 10,0 m |

1.4.2 Bezugspunkte der Festsetzungen für Hauptgebäude

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH max. und GH max.) gilt die Oberkante der nächstgelegenen bestehenden (Rheinstraße) oder neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Grenzt ein Grundstück an zwei Erschließungsstraßen, ist die Erschließungsfläche maßgeblich (Bestand und/oder Planung), von der die Zufahrt erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe (TH max.) gilt der Schnittpunkt der äußeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Mitte des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße.

Die maximale Traufhöhe (TH max.) darf durch Dachaufbauten wie Gauben und Dacheinschnitte sowie durch Zwerchgiebel um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) gilt die oberste Dachbegrenzungskante. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (GH max.).

1.4.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,0 m und bis zu 10 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden.

1.4.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) dürfen die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) nicht überschreiten.

1.4.5 Bei Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen wird die Gebäudehöhe (GH max.) auf maximal 3,5 m festgesetzt.

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

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

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

- 1.6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.
- 1.6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind bei Baugrenzen nach Südosten, Südwesten und Süden 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.
- 1.6.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen Dachvorsprünge die Baugrenzen auf der gesamten Länge bis zu 1,0 m überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.
- 1.6.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. unterirdische Stellplätze bzw. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller, Müll- und Abstellräume usw.) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- 1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen (GA), Carports (CP) und offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze (ST) nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt erfolgt.
- 1.7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist zwischen Garagen- bzw. Carportzufahrt und öffentlicher Erschließungsstraße ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m – gemessen senkrecht vor der Einfahrt ab Hinterkante Bordstein – einzuhalten.
- 1.7.3 Garagen (GA) und Carports (CP), deren Zufahrt parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege und Straßen) verläuft, müssen zu diesen einen Abstand von mindestens 1,0 m – gemessen ab Hinterkante Bordstein – einhalten.
- 1.7.4 Carports (CP) sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.7.5 Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Hinweis:

Für Garagen, Carports und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

- 1.8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.8.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.8.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z. B. Fahrradunterstände, Müllbehältereinhausungen) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öf-

fentlichen Verkehrsflächen (Gehwege und Straßen) einen Abstand von mindestens 0,5 m – gemessen ab Hinterkante Bordstein – einhalten.

- 1.8.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind maximal

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

zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind maximal

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

zulässig.

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

Sichtflächen müssen zwischen 0,8 m und 2,5 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 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

- 1.11.1 Für die Festsetzung der Lage und Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelags in der Fahrbahnmitte.

- 1.11.2 Ein Abweichen der festgesetzten Straßenhöhen bei den Planstraße 1 und 2 um +/- 0,20 m ist zulässig.

1.12 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 1.12.1 Die mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ belegte private Grünfläche dient der Sicherung des Bestands.

- 1.12.2 Die mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ belegten öffentlichen Grünflächen dienen der Rückhaltung- und Versickerung von Niederschlagswasser und dem Anlegen einer artenreichen Wiese oder Mulde.

- 1.12.3 Die mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ belegte öffentliche Grünfläche dient der Anpflanzung von Einzelbäumen und wegbegleitender Grünstrukturen.

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 Kfz- und Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.).
- 1.13.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind 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 Eine dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken ist nicht zulässig.
- 1.13.5 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands (HHW) von 169,20 m.ü.NN sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- 1.13.6 Gründungen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) von 168,6 m.ü.NN anzuordnen.

Hinweise:

- Bäume und Sträucher dürfen nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis 30. September eines jeden Jahres abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder gerodet werden. Aufgrund eines potenziellen Vorkommens von Fledermaus-Tagesquartieren erweitert sich dieser Zeitraum auf die Zeit von 1. März auf 31. Oktober eines jeden Jahres.
- Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit von 1. März bis 30. September eines jeden Jahres erfolgen. Aufgrund eines potenziellen Vorkommens von Fledermaustagesquartieren erweitert sich dieser Zeitraum auf die Zeit von 1. März auf 31. Oktober 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 eines jeden Jahres.
- Die Bäume mit Käferbohrlöchern im Baugebiet sind vor Beginn der Baufeldfreimachung vorsichtig zu entfernen und aufrecht in einer externen Ausgleichsfläche zu verankern.
- Der Wanggießen samt Gewässerrandstreifen ist von Müll und Ablagerungen jeglicher Art freizuhalten.
- Es ist eine Infotafel aufzustellen, welche die AnwohnerInnen über die Bedeutung des Wanggießens für den Arten- und Naturschutz informiert; hiermit verbunden eine Information zum Verbot, Hunde im Wanggießen baden zu lassen.
- Die Anpflanzung beschattender Gehölze entlang des Wanggießens ist zu vermeiden.
- Eine weitere zukünftige Bebauung innerhalb eines beidseitigen Geländestreifens von mindestens 20 m zu beiden Seiten des Wanggießens ist zu vermeiden.
- Ablagerung von Baumaterial/Erdaushub im Bereich der Gewässerrandstreifen während und nach den Bauarbeiten ist zu vermeiden.

1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend Planeintrag sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten.

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

1.15.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger, kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger bzw. halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 5) zu entnehmen.

1.15.2 An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind standortregerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Von den eingetragenen Standorten kann in begründeten Fällen (z. B. Grundstücksgänge, Straßenbeleuchtung etc.) um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Hinweise:

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

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Dächer der Hauptgebäude

- als Satteldächer oder versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 45°

oder

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

oder

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

oder

- als Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 7°

auszuführen.

2.1.2 Ein Firstversatz bei Hauptgebäuden mit versetztem Satteldach ist bis maximal 1,5 m zulässig.

2.1.3 Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften bzw. Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. die jeweilige Hausgruppe die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

2.1.4 Als Dacheindeckung sind nur eine rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton sowie begrünte Dächer zulässig.

2.1.5 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis einschließlich 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

2.1.6 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

2.1.7 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhen (GH max.) jedoch nicht überschreiten (siehe hierzu auch Ziffer 1.4.4).

2.2 Dachaufbauten der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dachaufbauten als Gauben sowie Giebelhäuser, 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.

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

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

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

2.3.1 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 6° bis 45° in einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachfarbe herzustellen.

2.3.2 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.

2.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

2.5 Abstellflächen und Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Offene Abstellflächen und Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

2.6.1 Tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,5 m 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.

2.6.2 Lebende Einfriedigungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,5 m gemessen ab Hinterkante Bordstein des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 1,6 m sein. Grenzt unmittelbar ein Gehweg an, ist die Höhe des Gehweges maßgebend. Grenzt unmittelbar eine Straße an, ist die Höhe der Straße maßgebend.

2.6.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

2.6.4 Einfriedigungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.

2.6.5 Tote und lebende Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

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

2.7.1 Pro Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte oder pro Hausgruppeneinheit, ist nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

2.7.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäude- bzw. Dachfläche aufweisen.

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

Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation etc.) sind im Baugebiet nicht zulässig. Das neue Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.

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

Die Anzahl der auf den Grundstücken 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.

2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

2.10.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.

2.10.2 Baugrundstücke sind – vertikal gemessen – mindestens bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen. Ausgenommen hiervon sind die unter Ziffer 2.10.3 genannten Abgrabungen für Belichtungen.

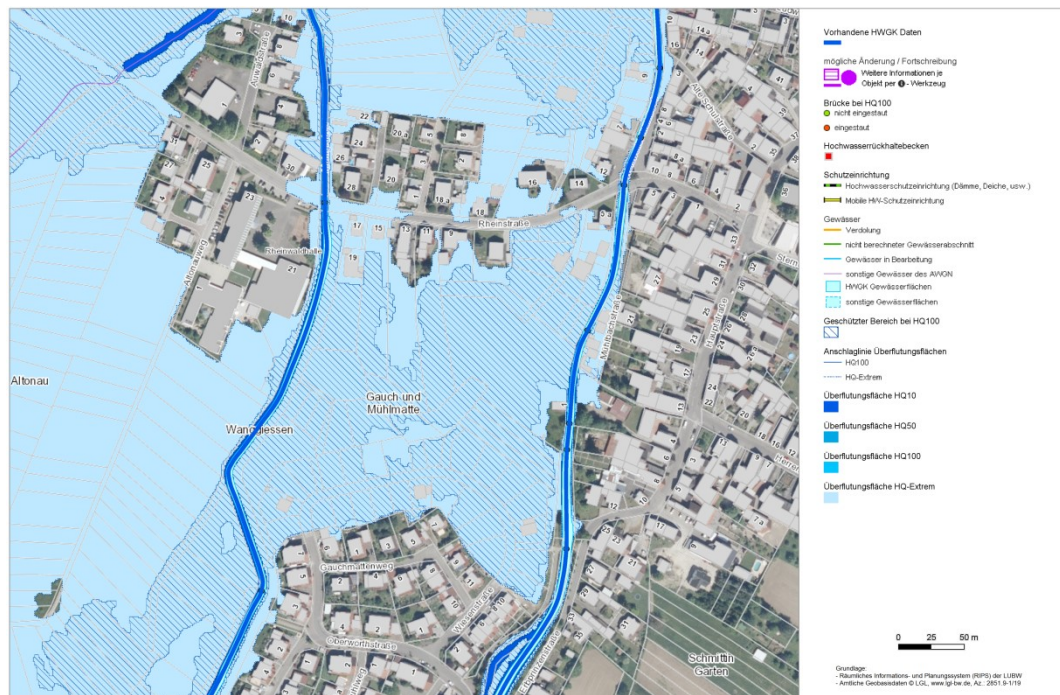
2.10.3 Zur Belichtung von Räumen, die – teilweise – unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind Abgrabungen nur bis zu 2,0 m – vertikal gemessen – unter Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig. Hierbei sind die Grundwasserstände sowie die in Ziffer 1.13.5 und 1.13.6 genannten Festsetzungen zu beachten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Hochwasserschutz / Grundwasserschutz

3.1.1 Hochwasserschutz

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Bebauungsplan-
gebiet nicht von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) betroffen. Je-
doch besteht eine Überflutungsfahr bei Versagen von Schutzeinrichtungen
(„geschützter Bereich“) und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahr-
scheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Die Wasserspiegellage für das HQ_{extrem} liegt im Be-
reich des Bebauungsplans bei 169,9 m+NHN, sofern es zu einem Versagen von
Hochwasserschutzanlagen käme (geschützter Bereich bei HQ₁₀₀) läge die
Wasserspiegellage bei 169,6 m+NHN (Höhenbezugssystem DHHN2016).



Hochwassergefahrenkarte für den Bebauungsplanbereich, LUBW (ohne Maßstab)

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung, können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend dargestellt. Es wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

3.1.2 Grundwasserschutz

Das geplante Baugebiet liegt im Auswirkungsbereich des geplanten Hochwasserrückhalteraaumes Wyhl/Weisweil. Angrenzend an das geplante Bebauungsgebiet verläuft im Westen eine Abförderleitung der im südlichen Teil der Gemeinde Weisweil geplanten Grundwasserentnahmebrunnen.

Der höchste bekannte Grundwasserstand (interpoliert aus den umliegenden Grundwassermessstellen) im Bereich des Bebauungsplanes liegt bei ca. 169,20 m+NN (1983). Da die Messung der Grundwasserstände i. d. R. nicht

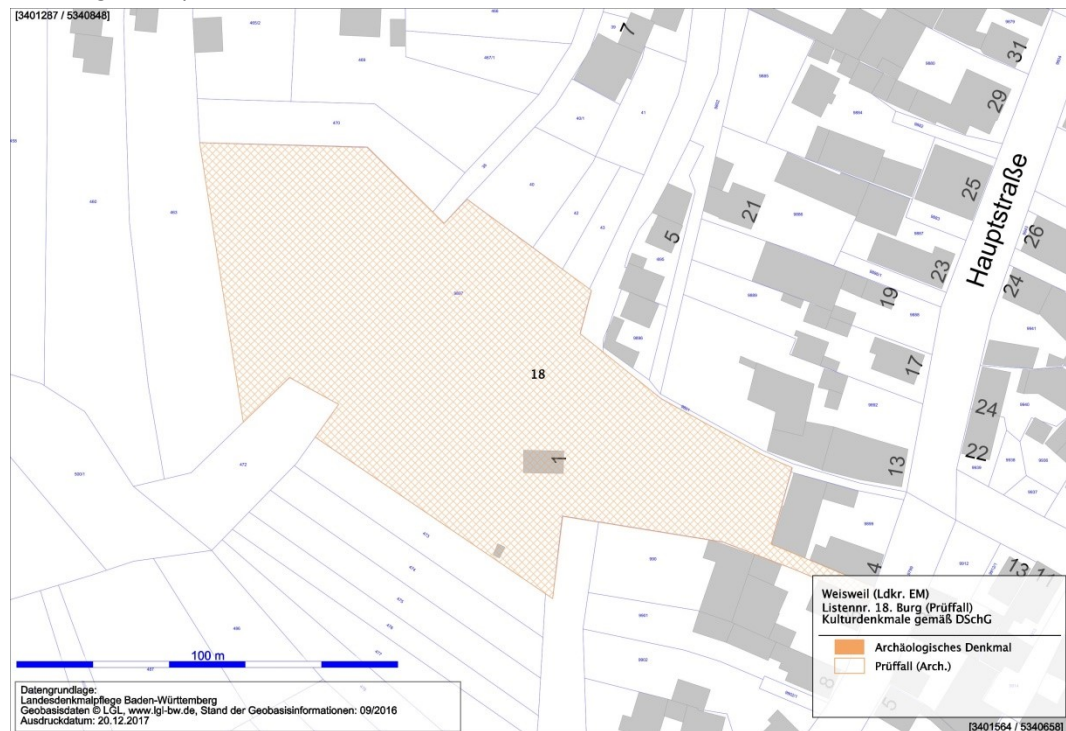
durchlaufend erfolgt, kann der maximale Grundwasserstand auch ohne Betrieb des Rückhaltraumes infolge extremer meteorologischer Ereignisse über dem oben genannten höchsten bekannten Wert liegen.

Der zu erwartende Grundwasserstand für ein 200-jährliches Rheinhochwasser in Verbindung mit einem extremen Niederschlag (ohne Betrieb des geplanten Rückhaltraumes) liegt bei ca. 169,03 m+NN. Bei einem Einsatz des geplanten Rückhaltraumes Wyhl/Weisweil werden diese Werte nicht überschritten.

Um höhere Aufwendungen zum Schutz der Bebauung in der Gemeinde Weisweil zu Lasten des Landes Baden-Württemberg zu vermeiden, sind die genannten Anforderungen an das Bauen im Grundwasser einzuhalten.

3.2 Bodendenkmale

3.2.1 Das Plangebiet liegt im Bereich des Prüffalles Nr. 18 „Burg“ (siehe unten stehender Lageplan).



Lageplan archäologisches Kulturdenkmal Nr. 18, Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg (ohne Maßstab)

3.2.2 Hier besteht der Verdacht auf die Anwesenheit einer mittelalterlichen Burganlage. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

3.2.3 Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch

archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird.

3.2.4 Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

4 HINWEISE

4.1 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.

4.2 Bodenschutz

4.2.1 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.

4.2.2 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 wie-

derverwertbar 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.

4.2.3 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „*Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial*“, DIN 18915 „*Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten*“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „*Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme*“ zu berücksichtigen. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

4.3 **Abfallrecht**

4.3.1 Allgemeine Hinweise

- 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. Auffüll-

material (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.
- Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwendung außerhalb des Baugebiets ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb des Baugebietes angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelastetes Material bis Z1.2 nach VwV-Boden einzubauen. Dies ist in jedem Fall vorab mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen.
- 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: gia@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.

4.3.2 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: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

4.4 Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2011).

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

4.5 Wasser

4.5.1 Niederschlagswasser

Die Planung sieht den Einbau von Linienentwässerungselementen (Rinnen DN 300 – DN 400 mit Abdeckung, Bauhöhe 450 mm) entlang der wasserführenden Seite der Fahrbahnen vor. Die Grundstücke müssen das anfallende Oberflächenwasser jeweils über Muldenrinnen oder breitflächig auf die Fahrbahn leiten. Die Rinnen werden im Längsgefälle der Straße (mind. 0,5 % Gefälle) eingebaut.

Das Rinnensystem wird auf ein Regenereignis TN = 5a hydraulisch bemessen.

4.5.2 Abwasseranlagen

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

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

4.5.3 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.

4.5.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5), hier 48 m³/h, über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV-Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-5)).

4.6 Abfallwirtschaft

4.6.1 Müllabfuhr

- 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.

4.6.2 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.

4.6.3 Abfallwirtschaft

- Im Rahmen der Tiefbauplanungen sind Möglichkeiten zur Vermeidung von Erdaushub vor Ort gem. § 6 KrWG (Abfallvermeidung) bei der Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher gesetztem Geländenniveau (Erdmassenausgleich) gegeben.
- Für gering belastetem Bodenmaterial kommen als Verwertung bodenähnliche Anwendungen, z. B. im Landschaftsbau, sowie Verfüllung von Abgrabungen infrage; höher belastetes Material kann ggfs. in technische Bauwerke eingebaut werden.
- Dies kann auch ein wertvoller Beitrag des Umweltschutzes für ein kostengünstigeres Bauen aufgrund entfallender Erdaushub-Entsorgungskosten sein und spart zudem die kostbaren kommunalen Deponiekapazitäten.

4.7 **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Holozäner Auensedimente unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen 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.

Des Weiteren 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.

4.8 Hinweise der Energieversorger

4.8.1 Telekommunikation

Im Planbereich der neu geplanten Baugrundstücke befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.8.2 Erdgas/Strom

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Rheinstraße, bzw. Wiesenstraße mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz. Hierfür sind innerhalb und außerhalb des Gebiets Kabelverlegungen notwendig.

Bei der Erschließungsplanung sind die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen.

Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen.

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 Versorgungsträger vorzuse-

hen. 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.

Für die Planung und Bauvorbereitung der Leitungsnetze, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Weisweil, den 24.06.2020

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Michael Baumann

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Rheingemeinde Weisweil übereinstimmt.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der **24.07.2020**

Weisweil, den 24.06.2020

Weisweil, den **24.07.2020**

Michael Baumann
Bürgermeister

Michael Baumann
Bürgermeister

5 ANHANG: PFLANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen (beispielhafte Vorschlagsliste):

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 |