

Bebauungsplan "Hagenäcker I"

Textteil

I. Satzung über Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 7.2002 (BGBl. I S. 2850)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil M. 1:500 wird Folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO) siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

1.1 **WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen im Sinne von § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO.
Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO Anlagen im Sinne von § 4 (3) BauNVO.

1.2 **MI – Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen im Sinne von § 6 (2) Ziff. 6-8 BauNVO.
Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO Anlagen im Sinne von § 6 (3) BauNVO.
Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gem. der im Anhang angefügten Liste ("Freiburger Liste") (§ 6 (2) Ziff. 3 BauNVO).

1.3 **Fläche für Gemeinbedarf** (§ 9 (1) 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Kindergarten

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

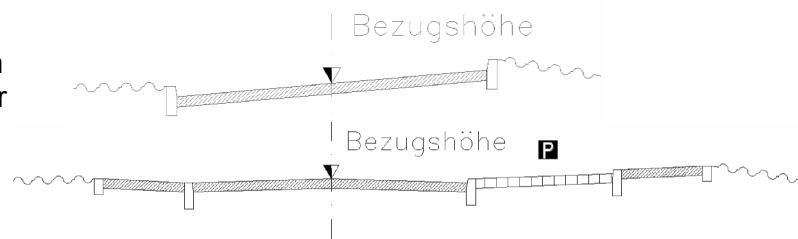
Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Ausnahme gem. § 17 (2) BauNVO: Bei Hausgruppen (Reihen-/Kettenhäuser o.ä.) ist für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig, wenn die überbaute Grundfläche auf den betreffenden Grundstücken insgesamt 0,4 nicht überschreitet.

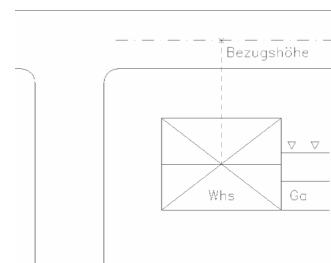
2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** § 9 (2) BauGB i.V. mit § 16 (2) 4 BauNVO)

2.2.1 **Bezugshöhe** (§ 18 (1) BauNVO)

für die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen ist die jeweilige Höhe der fertiggestellten Straße im Schnittpunkt von Fahrbahnachse und Gebäudemitte.



Bei Gebäuden, die an mehreren Straßen liegen (Eckgrundstücke), gilt die Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird:



2.2.2 Gebäudehöhen

gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil – Darstellung siehe unten.

Die Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte.

TH = Traufhöhe,

gemessen zwischen der Bezugshöhe (vergl. Ziff. 2.2.1) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

Ausnahmen:

- Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH auf der Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,25 m überschritten werden.
- Die Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten sind nicht begrenzt. Sie ergeben sich aus der "Unterordnung" (Abstand zum Hauptfirst – vergl. Ziff. II.2.4) und der Dachneigung.

FH = Firsthöhe,

gemessen zwischen der Bezugshöhe (vergl. Ziff. 2.2.1) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut = höhere Pultseite).

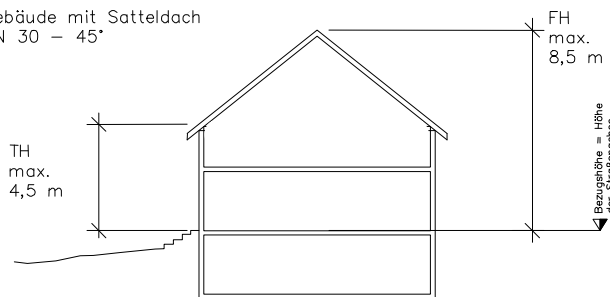
Bei Pultdächern mit Firsthöhen über 7,0 m (höhere Pultseite) ist das oberste Geschoss auf der höheren Pultseite gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mind. 2,50 m zurückzusetzen.

Ausnahmen bei Pult- und Satteldächern: Technische Aufbauten, Kamine etc.

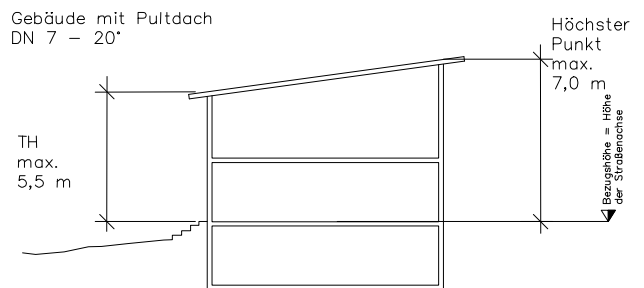
Bild zur Festlegung der Gebäudehöhen

WA1

Gebäude mit Satteldach
DN 30 – 45°

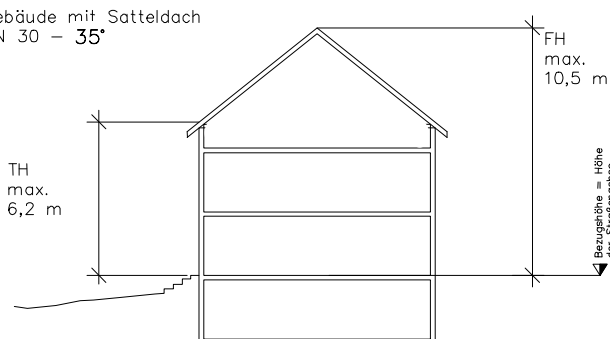


Gebäude mit Pultdach
DN 7 – 20°

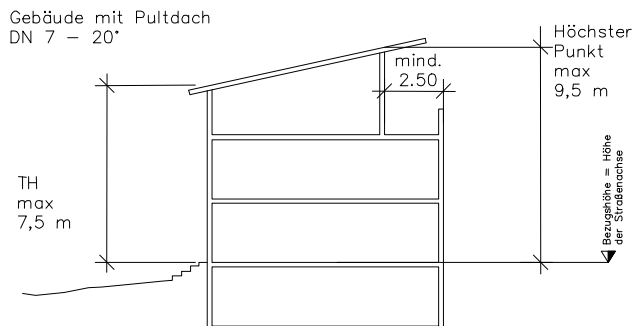


WA2 / WA 3

Gebäude mit Satteldach
DN 30 – 35°



Gebäude mit Pultdach
DN 7 – 20°



3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

○ = offene Bauweise



= Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen** (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)
Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.
Gem. § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zulässig für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o. ä. bis zu einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 1,0 m.
Dachvorsprünge dürfen generell bis max. 1,0 m über die Baugrenze hinausragen.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die im zeichn. Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten; nicht bei Garagen und Nebenanlagen. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfirst soll dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sein, vergl. hierzu Ziff. II.2.4.
- 6. Nebenanlagen** i. S. von § 14 BauNVO **sowie Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen** i. S. von § 9 (1) 4 BauGB (vergl. Ziff. 8 der örtl. Bauvorschriften)
Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den für Garagen und Stellplätze besonders festgelegten Flächen (St/Ga) zulässig.
Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.
Die Zu- und Abfahrt auf die Grundstücke, die an Entwässerungsmulden grenzen, ist nur auf den im Plan gekennzeichneten Bereichen zugelassen.
- 7. Die Anzahl der Wohnungen** gem. § 9 (1) 6 BauGB
wird in Doppelhäusern und Hausgruppen auf max. 2 je Gebäude und bei Einzelhäusern auf max. 3 begrenzt.
- 8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- 8.1 Pflanzgebote** (§ 9 (1) 25a BauGB)
- An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden – Pflanzliste siehe Nr. 2.
 - Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen (gebietsheimische Gehölze) auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
- Es sind vorzugsweise Bäume und Sträucher gemäß folgender **Pflanzliste** zu pflanzen:
- | | |
|--|--|
| Bäume im Straßenbereich | Bäume im Bauplatzbereich |
| Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) | Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) |
| Linde (<i>Tilia cordata</i>) | Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| Eiche (<i>Quercus robur</i> , <i>Q. petraea</i>) | Apfeldorn (<i>Crataegus carrierei</i>) |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | Obst- und Nussbäume |
| Heimische Sträucher | Sortenempfehlung für Obstbäume |
| Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | Rheinischer Winterrambour |
| Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | Rote Sternrenette |
| Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) | Conference |
| Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | Bühler Frühzwetschge |
| Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) | Nancymirabelle |
| Wildrose (<i>Rosa canina</i>) | Rote Meckenheimer |
| Weide (<i>Salix purpurea</i>) | Walnuss Nr. 139 |
| Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | |
| Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) | |
- Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Nr. 1., 2., 4., 5. und Ziff. 8.2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen – Pflanzliste siehe Nr. 2.

4. Die mit Pb1 bezeichneten Bäume werden im Zuge der Erschließung gepflanzt. Sie sind von den Grundstückseigentümern zu dulden, zu pflegen und bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.
Bei Abgang sind sie gleichwertig durch die gleiche Art zu ersetzen.
5. Auf den Flächen für Stellplätze und Garagen ist pro 6 Stellplätze 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste aus Nr. 2. zu pflanzen.
6. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken – z.B. Tiefgaragen – sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.
7. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Zwischen Oberleitungsanlagen und den Ästen von Sträuchern oder Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv und 60/80 cm. Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) und Beschilderungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

10. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt bzw. angebaut sein (vergl. Ziff. 8.1 Nr. 6). Ausgenommen ist der Zufahrtbereich zu Tiefgaragen.

11. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmschutzwand – Lage und Höhe siehe Eintragungen und Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die Lärmschutzwand ist auf der ausgewiesenen Fläche zu errichten. Die genaue Lage richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen.

Aufenthaltsräume in Ober- und Dachgeschossen zur Bahnlinie hin sind durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechender Wandaufbau und/oder entsprechende Schallschutzfenster) zu schützen, so dass die Anforderungen an Innenräume nach DIN 4109 eingehalten werden.

Hinweis: In Schlafräumen von Wohngebäuden sollten grundsätzlich schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Dies betrifft die Schlafräume, die nur über Fenster mit Orientierung zur L 1151 gelüftet werden können (Räume mit Sichtverbindung). Die schallgedämpften Lüftungseinrichtungen sollten die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

12. Oberflächenwasser (§ 9 (1) 16 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zugängen) muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden (zur technischen Ausgestaltung siehe Ziff. II.8.). Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden.

Zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser sind Anschlüsse an die öffentlichen Mulden entlang der Erschließungsstraßen zulässig. Diese Gräben sind in der Oberfläche so zu beschaffen (Höhe, Gefälle, Anschluss an angrenzende Flächen etc.) und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft möglich ist. Die Überlaufflächen sind an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mulden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche anzuschließen.

II. Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hagenäcker I" (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. IS.58)

1. **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 nicht zugelassen sind grelle, verspiegelte und reflektierende Materialien. Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig.
- 1.2 Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. **Dachform und -gestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)

- 2.1 **Dachformen** sind als Sattel- und Pultdächer zugelassen entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Flachdachteile sind zulässig bis max. 30 % der überbauten Grundstücksfläche

Nicht als Dachterrasse genützte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihen- und Kettenhäuser) sind Dachform und Dachneigung anzugleichen.

- 2.2 **Dachneigung** entsprechend den Einschrieben im Plan.

Generell gilt bei geneigten Dächern die Dachneigung (DN) für das Hauptgebäude, für Winkelbauten und Zwerchgiebel.

Abweichungen bei Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen.

Flachdächer von Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

2.3 **Dachdeckung**

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, hell bis mittelgrau sowie begrünte Dächer.

Generell unzulässig sind glasierte Ziegel und glänzende bzw. reflektierende Materialien. Solaranlagen sind zulässig.

2.4 **Dachaufbauten und -einschnitte**

sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- sie müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein;
- je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig;
- je Dachseite entweder Gauben oder Dacheinschnitte;
- die Länge der Aufbauten und der Dacheinschnitte darf je Hauseinheit insgesamt max. 50 % der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge betragen;
- Abstände von den Giebelwänden, vom First des Hauptdaches und vom unteren Dachrand in der Schräge gemessen jeweils mind. 1,0 m.

2.5 **Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbauten**

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. ½ der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 1,0 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Giebelwand mind. 1,5 m zu betragen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. 1.2.2.2 bis zu 1,0 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

3. **Metallische Oberflächen** (§74 (3) 2 LBO)

Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

4. **Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster sind auf mind. 1/3 der Grundstückslänge zu begrünen – vergl. Hierzu Ziff. 1.8.

Garagenvorflächen (Stauraum) sind so zu befestigen und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrassen herzustellen.

5. **Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

sind wie folgt zulässig:

- entlang den öffentlichen Flächen als Fußmauern (Rabatten) im Abstand von mind. 50 cm zum Fahrbahnrand, max. 20 cm hoch;
- in eine Laubmischhecke eingewachsene Zäune von max. 1,5 m Höhe, angrenzend an Verkehrsflächen von max. 0,8 m Höhe.
Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss der Höhe des Zaunes entsprechen, z. B. Höhe des Zaunes 1 m = Abstand zur öffentlichen Fläche 1m.

6. **Außenantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

7. **Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz sowie Telekommunikationsleitungen sind erdverkabelt auszuführen.

8. **Anzahl notwendiger Stellplätze** (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

Sogenannte "gefangene Stellplätze" werden angerechnet.

9. **Versickerungsflächen für die Bauplätze** (§ 74 (3) 2 LBO)

Oberflächenwässer von befestigten Flächen, Dächern, Balkonen, Terrassen, Kfz-Stellplätzen und Nebenanlagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern müssen auf den Grundstücken versickert werden. Der dezentralen Versickerungsanlage darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zugeführt werden. Insbesondere dürfen auf den angeschlossenen Hofflächen keine Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Kraftfahrzeugen o.ä. vorgenommen werden. Grundstücksdrainagen werden nicht zugelassen.

Die Größe, das Volumen und die Lage der Versickerungsfläche (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Im Regelfall sind 15% der versiegelten Flächen (Dächer, Balkone, Terrassen, Wege und Nebenanlagen) als Versickerungsmulde mit mind. 30 cm Tiefe auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,00 m betragen. Bei gegenseitiger privatrechtlicher Vereinbarung können die Versickerungsflächen als gemeinsame Anlage auf der Grundstücksgrenze angelegt werden.

Der Unterbau muss sickerfähig sein. Die Mulde ist im obersten Bereich mit einer mind. 30 cm dicken, bewachsenen Oberbodenschicht abzudecken (Pflanzliste siehe Ziff. 1.8.1).

Die Höhenlage ist so zu wählen, dass der Notüberlauf an die Versickerungsmulden mit Gefälle angeschlossen werden kann.

Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen.

Die Versickerungsmulden sind auch während der Bauzeit von jeglicher Ablagerung, Befahrung usw. freizuhalten. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer.

Auch beim Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen.

III. Hinweise

1. **Grundwasserstand, Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe)**

Ein hydrogeologisches Gutachten wurde erstellt und kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

2. **Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Baugebietes ist durch Anschluss an das bestehende Netz möglich.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit ordnungsgemäßem Anschluss des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz.

Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Mulden-Rigolen-System zur Versickerung gebracht.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

3. **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 (1) DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. **Abstimmungspflicht und Grünflächenplan**

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

- Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag.
- Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedigungen.

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplans im Lageplan und im Erdgeschossplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Grünflächenplan vom Planverfasser darzustellen.

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung von horizontalen Gebäudestrukturen (z.B. Pergolen) empfohlen. In diesem Zusammenhang werden folgende Arten vorgeschlagen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera henryi	Henrys Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa-Arten	Kletterrosen
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Clematis	Waldrebe

5. Bodenschutz

Bei erforderlichen 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 Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erheblich Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (BodSchG § 7).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

7. Empfehlungen zur Regenrückhaltung

Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb von Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren und gegenüber dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§ 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Entsprechende Messeinrichtungen sind vorzusehen.

Das beiliegende Merkblatt für das Herstellen, Unterhalten und Betreiben von Versickerungsanlagen ist zu beachten.

Eine Aufbereitung des Regenwassers zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt (§ 37 Infektionsschutzgesetz).

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Rheinwaldwasserwerk " der Stadt Karlsruhe.

Zum Schutz des Grundwassers sind Anlagen zum unterirdischen Speichern oder Ablagern von gasförmigen oder festen Stoffen (z.B. unterirdische Tanklager), soweit sie nicht durch Bestimmung der VAWS erfasst sind, verboten.

Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 19.04.1983 zum Schutz des Grundwassers aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.

9. Lärmschutz

Ersatzansprüche gegen die Eisenbahnverkehrsunternehmen, welche aus Schäden durch den Eisenbahnbetrieb (wie z.B. Lärm und Erschütterungen) entstehen, sind ausgeschlossen.

10. Straßenplanung

Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Der Bauherr hat den Verfahrensstand, bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Aufgestellt: 76470 Ötigheim, den 17.02.2004 / 11.05.2004

.....
Happold
Bürgermeister

Anhang

»Freiburger Liste« Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Badeeinrichtung
Bauelemente
Baustoffe
Beleuchtungskörper
Beschläge
Bodenbeläge
Boote und Zubehör
Brennstoffe
Büromöbel
Campingartikel
Computer
Düngemittel
Eisenwaren
Erde
Fahrräder
Farben
Fliesen
Gartenhäuser
Gitter
Herde und Öfen
Holz
Installationsmaterial
KFZ und Zubehör
Küchen
Lacke
Markisen
Mineralölerzeugnisse
Möbel
MOTORRÄDER
Naturhölzer
Pflanzen
Pflanzengefäße
Rasenmäher
Rollläden
Rollos
Sanitärerzeugnisse
Teppiche
Torf
Werkzeuge
Zäune